



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROVINCIA DI OLBIA-TEMPIO

Procedura n.119/2018


Contro


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Silvia Campesi

**Il C.T.U.
Geom. Francesco Salis**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Francesco Salis [REDACTED] ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il Giudice dell'Esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di Udienza, integrato dalle disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari. La presente relazione riguarda i beni pignorati nella Procedura n.119/2018 R.G.E. promossa da [REDACTED] / [REDACTED] - contro [REDACTED].

OGGETTO DELL'INCARICO

Il Giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti :

QUESITO 1 :

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Documenti depositati agli atti del Procedimento ex art.567 c.p.c.

- Certificazione Notarile ventennale al 01.10.2018
- Atto di pignoramento
- Istanza di vendita
- Atto di Precetto

Il CTU provvede ad integrare i seguenti documenti :

- Ispezione Ipotecaria con note di trascrizione aggiornate
- Estratto di Mappa catastale recente
- Visure catastali storiche
- Elaborato Planimetrico Catastale
- Planimetrie Catastali

Immobili in esecuzione :

1)

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)

Descrizione: MAGAZZINO

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe C2

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 1, graffato: -;

2)

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)

Descrizione: OPIFICIO

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe D1

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 2, graffato: -;

3) **Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)**

Descrizione: BCNC AI SUB 1 E SUB2

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia:

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 6, graffato: -;

4)

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29/C - ZONA - OLBIA (SS)

Descrizione: ENTE URBANO

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Tipologia EU

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 10, graffato: -;

5)

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29/C - OLBIA (SS)

Descrizione: LASTRICO SOLARE

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Tipologia L

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 12, graffato:

6)

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29/C - OLBIA (SS)

Descrizione: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe C3

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 13 (ex sub 8), graffato: -;

Controllo trascrizioni, iscrizioni, privilegi sugli immobili censiti all'NCEU foglio 31 mappale 5139 sub 1-2-10-12-13

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILI

Nel Comune di Olbia, in Zona Industriale, snc:

- **Magazzino**, posto al piano T, categoria C/2 di mq 294, distinto nell'NCEU al **Foglio 31 mappale 5129 sub. 1**, (vedasi planimetria allegata);
Confina: con il sub. 2 e con il sub. 6 per più lati;
- **Opificio**, posto ai piani T-1, categoria D/1, distinto nell'NCEU al **Foglio 31 mappale 5129 sub. 2**, (vedasi planimetria allegata);
Confina: al piano T con il sub. 1 e con il sub. 6 per più lati;
- **Laboratorio per arti e mestieri**, posto al piano T, categoria C/3, di 425 mq, distinto nell'NCEU al **Foglio 31 mappale 5129 sub. 13**, con annessa corte di pertinenza, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla soppressione per **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA D/8 A C/3 del sub. 8**, posto al piano T, categoria D/8;
Confina: con strada, con il sub. 10 e con il sub. 7;
- **Area Urbana**, posta al piano T, categoria F/1, di 142 mq, distinta nell'NCEU al **Foglio 31 mappale 5129 sub. 10**;
Confina: con il sub. 6, con il sub. 9 e con il sub. 13 (ex 8);

- **Lastrico solare**, posto al piano 2, categoria F/5, della consistenza di 450 mq, distinto nell'NCEU al **Foglio 31 mappale 5129 sub. 12**;

Confina: con il sub. 11;

Correttamente intestati in visura catastale

I **subalterni 8, 10 e 12** derivano dalla soppressione per DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI dei seguenti subalterni:

- **Sub. 3**, posto ai piani T-1, categoria D/8;
- **Sub. 4**, posto al piano T, categoria C/2, di 425 mq;
- **Sub. 5**, lastrico solare posto al piano T, di 880 mq;

BENE COMUNE NON CENSIBILE:

- **Sub. 6**, partita speciale A;

Non ho richiesto il tipo mappale, dalla corrispondenza tra estratto di mappa, elaborato planimetrico e visure storiche catastali, il soprascritto immobile risulta edificato su area nel Comune di Olbia, distinta all'NCT al **Foglio 31 mappale 5129 Ente Urbano di ha 00.40.00.**

Il mappale 5129 Ente Urbano di ha 00.40.00., deriva dalla soppressione dei mappali:

- **Mappale 3384 di ha 00.20.00.**, ex mappale 3124 di ha 00.40.00., ex mappale 786 di ha 01.02.12., ex mappale 786 di ha 01.03.60.;
- **Mappale 3385 di ha 00.20.00.**, ex mappale 3124 di ha 00.40.00., ex mappale 786 di ha 01.02.12., ex mappale 786 di ha 01.03.60.;

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALE PROPRIETARIA

████████████████████, con sede in Olbia, codice fiscale **██████████**, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

La società **████████████████████**, con sede in Olbia, codice fiscale **██████████**, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, degli immobili siti nel Comune di Olbia, in Zona Industriale, via Corea 29 e 29/C e precisamente, magazzino, categoria C/2, distinto nell'NCEU al **Foglio 31 mappale 5129 sub. 1**, opificio, categoria D/1, distinto nell'NCEU al **Foglio 31 mappale 5129 sub. 2**, fabbricato costruito per esigenze commerciali, categoria D/8, distinto nell'NCEU al

Foglio 31 mappale 5129 sub. 8, area urbana, categoria F/1, distinta nell'NCEU al **Foglio 31 mappale 5129 sub. 10** e del lastrico solare, distinto nell'NCEU al **Foglio 31 mappale 5129 sub. 12**, in forza dell'atto di conferimento in società, avvenuto in data 08.02.2017, repertorio numero [redacted] a rogito Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [redacted] ai nn. [redacted], dalla società [redacted] con sede in Olbia, codice fiscale [redacted].

Atto correttamente volturato in catasto

Nella soprascritta nota viene precisato quanto segue:

- **Che compete la quota di comproprietà in ragione di una metà per ciascun capannone, dell'area circostante, adibita a corte e piazzale, censita nel Catasto fabbricati al foglio 31 mappale 5129 sub. 6;**

La società [redacted].” con sede in Olbia, codice fiscale [redacted] divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, del terreno, sito nel Comune di Olbia, distinto nel NCT al **foglio 31 mappale 3124 di ha 00.40.00.**, in forza del verbale di assemblea straordinaria di trasformazione di società, avvenuto in data 22.12.2005 repertorio numero [redacted] a rogito Notaio Gianfranco Giuliani (Olbia), registrato a Olbia in data [redacted] al numero [redacted], **NON ANCORA TRASCRITTO MA CORRETTAMENTE VOLTURATO IN CATASTO**, dalla società [redacted] con sede in Olbia, codice fiscale [redacted].

La società “[redacted].”, con sede in Olbia, codice fiscale [redacted], divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, del terreno, sito nel Comune di Olbia, ricadente in zona D2 produttiva del nucleo industriale di mq 4.000, confinante con proprietà [redacted] snc, stessi venditori, distinto nel NCT al **foglio 31 mappale 3124 ex mappale 786/b di ha 00.40.00.**, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 28.02.2002 con numero di repertorio [redacted], rogante Notaio Gianfranco Giuliani (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 15.03.2002 ai nn. [redacted] dai signori [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted], [redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted].

Atto correttamente volturato in catasto

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- Prezzo: euro 51.645, 69 quietanzati;
- CDU: rilasciato dal Comune di Olbia in data [REDACTED] protocollo numero [REDACTED];

I signori [REDACTED] divennero comproprietari, **per ragioni pari a ¼ ciascuno di proprietà**, del terreno, sito nel Comune di Olbia, distinto nel NCT al **foglio 31 mappale 3124 ex mappale 786/b di ha 00.40.00.**, in morte del padre signor, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto a [REDACTED] in data [REDACTED], denuncia di successione per legge, registrata a [REDACTED] in data [REDACTED] al numero [REDACTED] volume [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], e **successiva dichiarazione di successione** integrativa, registrata a Ozieri in data [REDACTED] al numero [REDACTED] volume [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], e successiva, dichiarazione di successione integrativa, registrata a Ozieri in data [REDACTED] numero [REDACTED] volume [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], (**quota lasciata in eredità diritti pari a 1/1 di proprietà**).

Successione correttamente volturata in Catasto

In data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in virtù dell'atto a rogito Notaio Gianfranco Giuliani (Olbia), avvenuto in data [REDACTED] repertorio numero [REDACTED] l'accettazione tacita di eredità su diversi immobili tra cui il terreno distinto all'NCT foglio 31 mappale 786.

Si precisa che:

- *il mappale 786, viene integrato nella dichiarazione di successione numero [REDACTED] volume [REDACTED], trascritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], nella quale non è stato indicato il cognome [REDACTED] per i sig.ri [REDACTED].*

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, **dal 16.05.1980 a tutto il 29.06.2023**, risultano presenti le seguenti formalità:

- **Atto d'obbligo**, avvenuto in data [REDACTED] rogante Notaio Gianfranco Giuliani (Olbia), con numero di repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore del “[REDACTED]”, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro la società, “[REDACTED]”, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sul terreno sito in Comune di Olbia, distinto all’NCT al foglio 31 mappale 3124 di ha 00.40.00.

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**, avvenuta in data 09.11.2004, con numero di repertorio [REDACTED], rogante Notaio Gianfranco Giuliani (Olbia), per capitale euro 220.000,00 – totale euro 330.000,00, tasso interesse annuo 3.6%, per la durata di 10 anni iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore della [REDACTED] A., con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], contro la [REDACTED]”, con sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sul terreno sito in Comune di Olbia, distinto all’NCT al foglio 31 mappale 3384 di ha 00.20.00.

- **Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo**, emesso in data [REDACTED], con numero di repertorio [REDACTED], rogante Tribunale di Olbia, capitale di euro 5.762,40 totale euro 10.000,00, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.03.2013 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all’NCEU Foglio 31 mappale 5129 sub. 1, sub. 10, sub. 8, sub. 2 e sub. 12.

- **Decreto di ammissione concordato preventivo**, avvenuto in data 05.06.2014, repertorio numero [REDACTED], rogante Tribunale di Tempio Pausania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.08.2014 ai nn. [REDACTED], a favore della “[REDACTED]”, contro la “[REDACTED]”, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all’NCEU Foglio 31 mappale 5129 sub. 1, sub. 2, sub. 8, sub. 10 e sub. 12.

- **Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo**, emesso in data 10.12.2015, con numero di repertorio [REDACTED], rogante Tribunale di (Tempio Pausania), per capitale di euro 63.472,39 totale euro 90.000,00, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.01.2016 ai nn. 421/49, a favore del signor [REDACTED] nato a Calangianus il [REDACTED], contro la "[REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCEU Foglio 31 mappale 5129 sub. 1, sub. 2, sub. 8, sub. 10 e sub. 12.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data [REDACTED], repertorio numero [REDACTED], rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02.07.2018 ai nn. [REDACTED], a favore della [REDACTED], con sede in Olbia, codice fiscale [REDACTED], contro la "[REDACTED] S.R.L.", con sede in Olbia, codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCEU Foglio 31 mappale 5129 sub. 1, sub. 10, sub. 8, sub. 2 e sub. 12.

OSSERVAZIONI:

DAL CONTROLLO IPOTECARIO, RISULTA ERRONEAMENTE TRASCRITTO IL SEGUENTE PIGNORAMENTO:

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 31.05.2017, repertorio numero [REDACTED], rogante Tribunale (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.06.2018 ai nn. [REDACTED], a favore della [REDACTED], con sede in Torino, codice fiscale [REDACTED], contro la "[REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sul terreno sito nel Comune di Olbia, distinto all'NCT Foglio 31 mappale 3384.

PIGNORAMENTO ERRONEAMENTE TRASCRITTO CONTRO LA [REDACTED], IN QUANTO AVAVA GIA' CONFERITO ALLA SOCIETA' [REDACTED] I FABBRICATI EDIFICATI SU DETTI TERRENI ANTECEDENTEMENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.

QUESITO 2:

2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

(calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'accesso all'immobile pignorato, sito nel Comune di Olbia in via Corea, è stato effettuato in data 21 Marzo 2023 alle ore 15:00, alla presenza del custode giudiziario I.V.G. di Tempio Pausania nella persona del Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] (esecutato) titolare della [REDACTED] srl.

L'accesso ai beni oggetto di pignoramento è stato eseguito senza impedimenti e le operazioni peritali si sono svolte regolarmente.

I fabbricati in oggetto, risultano ubicati nella Provincia di Sassari in Comune di Olbia, Zona Industriale, posizionati nella via Corea con accesso in prossimità del civico 29/C e adiacente strada di penetrazione non censita, al civico 29.

I beni oggetto di pignoramento, consistono allo stato attuale, in :

Fabbricato A – Fabbricato industriale (intero)

Identificato al catasto urbano di Sassari al Foglio 31 Mappale 5129

SUB 1 – MAGAZZINO (piano terra) categoria C2 classe 2 di circa 300,00 mq

SUB 2 – OPIFICIO (piano terra e primo) categoria D1 di circa 300,00 mq

SUB 6 – BCNC ai sub 1 e 2 di circa 1280,00 mq

Fabbricato B – Fabbricato industriale (porzione)

Identificato al catasto urbano di Sassari al Foglio 31 Mappale 5129

SUB 10 – AREA URBANA categoria F1 di 142 mq

SUB 12 – LASTRICO SOLARE – (piano secondo) categoria F5 di 445,00 mq

SUB 13 – LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (piano terra) categoria C3 classe 1 di 445,00 mq e area di pertinenza di circa 440,00 mq.

Fabbricato A

Il SUB 1, per autorizzazioni edilizie e censimento catastale, risulta essere una porzione di fabbricato industriale di circa 300,00 mq, dove al suo interno trovano ubicazione uno spazio deposito di circa

235,00 mq e una zona di circa 60,00 mq dove trovano ubicazione 1 bagno, 1 ripostiglio e altri 2 locali deposito.

La struttura risulta essere realizzata con pareti in cemento armato prefabbricato con un'altezza interna di circa 6,60 mt. e presenta come accesso una grande apertura di circa 4,70 mt, alta circa 4,50 mt; la pavimentazione è di tipo industriale in cemento elicotterato.

Il SUB 2, per autorizzazioni edilizie e censimento catastale, risulta essere una porzione di fabbricato industriale di circa 300,00 mq, dove al suo interno (al piano terra) trovano ubicazione uno spazio deposito di circa 209,00 mq con altezza di circa 6,00, un'area magazzino di circa 71,00 mq (attualmente utilizzata come ufficio), 1 bagno con disimpegno per circa 7,60 mq con altezza interna di circa 3,00 mt e una scala a rampa unica che consente l'accesso agli uffici ubicati al piano primo; gli uffici al piano primo sviluppano una superficie totale di circa 78,60 mq e risultano composti da 1 disimpegno, 1 bagno, 3 uffici e 1 archivio con altezze interne pari a circa 3.25 mt.

La struttura generale è uguale a quella del sub1, mentre la zona magazzino (al piano terra) e la zona uffici (al piano primo) presentano pavimenti in ceramica e intonaci al civile.

Il sub 1 e il sub 2 costituiscono un fabbricato intero edificato su un'area di circa 1.880,00 mq e la residua superficie di circa 1.280,00 mq costituisce un Bene Comune non Censibile (BCNC) identificato con il **SUB 6**.

La proprietà risulta recintata in muratura ed è stato rilevato un ampio cancello scorrevole che consente l'accesso al fabbricato dal civico 29 della strada non censita adiacente alla via Corea.

Allo stato attuale, le proprietà identificate con il sub 1 e 2 sono state messe in comunicazione tra loro, per mezzo di una piccola apertura interna.

Fabbricato B

Il SUB 13 (ex SUB 8) per autorizzazioni edilizie e censimento catastale, risulta essere una porzione di fabbricato industriale di circa 445,00 mq, dove al suo interno (al piano terra) trovano ubicazione un'area lavorazione di circa 390,00 mq con altezza di circa 7,85 mt, un bagno con disimpegno per una superficie di circa 7,75 e un locale ufficio composto da n.2 vani per una superficie di circa 27,00 mq con altezza interna di circa 2,70 mt.

La struttura risulta essere realizzata con pareti in cemento armato prefabbricato con un'altezza interna di circa 7,85 mt. e presenta come accesso frontale una grande apertura di circa 4,00 mt, alta circa 4,00 mt e una seconda apertura laterale della stessa dimensione; la pavimentazione è di tipo industriale in cemento elicotterato.

La proprietà risulta recintata in muratura ed è stato rilevato un ampio cancello scorrevole che consente l'accesso alla porzione di fabbricato al civico 29/c della via Corea.

Il SUB 13 è dotato di corte propria (sul fronte e lateralmente) per una superficie di circa 440,00 mq.
Il SUB 10 è una porzione di terreno in aderenza alla porzione di fabbricato di cui sopra, nella parte retrostante, che sviluppa una superficie di circa 142,00 mq.
Il SUB 12 è costituito dal lastrico solare carrabile per la superficie soprastante il SUB 13, ovvero di circa 445,00 mq catastali.

Relativamente all'ubicazione generale, nel contesto del centro urbano, il fabbricato A e il fabbricato B risultano adiacenti, seppur con accesso da vie diverse; risultano ubicati nella parte centrale del settore 6 Comparto D1 della zona industriale del Comune di Olbia ad una distanza dal centro cittadino e dai servizi principali, di circa 1500 mt in linea d'aria.

Il distretto produttivo consortile della Zona Industriale è a diretto contatto con il bacino portuale e con il sistema residenziale urbano; dista a circa 10 minuti dall'aeroporto internazionale "Costa Smeralda" e a circa 5 minuti dal porto commerciale e passeggeri; risulta inoltre ben collegata alle principali arterie di comunicazione che dalla Gallura portano al resto dell'isola.

QUESITO 3 :

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precede individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Verificato l'Atto di Pignoramento, i dati relativi agli immobili considerati, **pur non corrispondendo (in parte), consentono l'individuazione dei beni;**

In dettaglio, nell'atto di Pignoramento, l'unica mancanza di corrispondenza riguarda il **SUB 8** (porzione di fabbricato industriale) oggi soppresso in favore del **SUB 13**; l'attuale SUB 13 mantiene la stessa consistenza dell'originario SUB 8 con distribuzione interna differente.

Nell'atto di pignoramento non sono indicati gli indirizzi di ubicazione dei beni e i confinanti; sono comunque sufficienti i dati catastali per individuare gli immobili oggetto di pignoramento.

Si forniscono di seguito i dati completi :

SUB 1

Dati catastali

Catasto Urbano di Sassari

Foglio 31 Mappale 5129 **Sub 1**

Indirizzo

Strada di penetrazione non censita adiacente la Via Corea in prossimità del civico 29

Confinanti

Fog. 31 5129 sub 2 –sub 6- Mapp. 4807

SUB 2

Dati catastali

Catasto Urbano di Sassari

Foglio 31 Mappale 5129 **Sub 2**

Indirizzo

Strada di penetrazione non censita adiacente la Via Corea in prossimità del civico 29

Confinanti

Fog. 31 5129 sub 1- sub 6 - Mapp. 4807

SUB 13 (ex sub 8)

Dati catastali

Catasto Urbano di Sassari

Foglio 31 Mappale 5129 **Sub 13**

Indirizzo

Via Corea civico 29/c

Confinanti

Fog. 31 5129 sub 10 - Mapp. 5222 – via Corea

SUB 10

Dati catastali

Catasto Urbano di Sassari

Foglio 31 Mappale 5129 **Sub 10**

Indirizzo

Via Corea civico 29/c

Confinanti

Fog. 31 5129 sub 10 - Mapp. 5222 – via Corea

SUB 12

Dati catastali

Catasto Urbano di Sassari

Foglio 31 Mappale 5129 **Sub 12**

Indirizzo

Via Corea civico 29/c

Confinanti

Fog. 31 5129 sub 10 - Mapp. 5222 – via Corea

Intestatari catastali

██████████ con sede in Olbia via ██████████ P.iva ██████████

QUESITO 4:

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Analizzate le planimetrie catastali e confrontate con lo stato di fatto rilevato, sono state riscontrate diverse modifiche interne con formazione di nuovi vani e modifiche alle aperture; rimangono inalterate le superfici totali.

Il CTU ha provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali come da stato rilevato e sanabile; ha provveduto inoltre alla redazione di nuovo elaborato planimetrico ed all'aggiornamento della toponomastica dei subalterni con la produzione delle nuove visure catastali storiche.

QUESITO 5:

5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento Urbanistico adottato dal Comune di Olbia è il **Piano di Fabbricazione**; all'interno di tale Piano Urbanistico, gli immobili considerati ricadono in zona D (zona industriale), precisamente nel Settore 6 Comparto D1 per la piccola e media industria, artigianato, terziario e commerciale.

Le tipologie di intervento previste :

manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).

L'attività edilizia nella Zona D1 è regolamentata dai seguenti **parametri** :

Rapporto massimo di copertura (Rc) mq/mq 0.40

Altezza massima degli edifici (H) ml 18.00

Distanza minima dal confine del lotto (Dc) ml. 5.00

Distacco minimo tra fabbricati (Df) ml 10.00

Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf) ml 8.00

Strumento di attuazione

Dichiarazione autocertificativa DUAP ex art.1, commi 16-32 L.R. n.3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art.2 L.R. 10/2008, previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art.9 della L.R. n.28/1998, del progetto di planivolumetrico di cui all'art.11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea, come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. n.3.0)

QUESITO 6:

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Relativamente agli immobili considerati, ovvero gli immobili censiti al Foglio 31 Mappale 5129 (Fabbricato A) sub 1-2-6 (bcnc) (Fabbricato B) 10-12-13 (ex 8), le autorizzazioni edilizie verificate sono le seguenti :

C.E. n.1056 del 17.09.2003

Duaap n.41700 del 26.05.2008

Duaap n. 431 del 01.12.2009

Pratica Suap codice 0269 3640 902/06.12.2020-2323.248162 prot. n.123230 del 09.12.2020

Agibilità n.10191 del 08.04.2010

Relativamente alla conformità urbanistica e catastale, sono state rilevate le seguenti difformità :

Fabbricato A

- Nel **Sub 1** (porzione di fabbricato) sono state rilevate delle partizioni murarie non autorizzate che hanno generato ulteriori n.3 ambienti, più precisamente :
- n.1 disimpegno in prossimità del wc/ripostiglio e n.2 locali deposito comunicanti tra loro e una

nuova porta delle dimensioni di circa 90x210 sulla muratura esterna;

- è stata inoltre rilevata un'apertura di circa 1.20 mt sulla muratura che separa il SUB 1 dal SUB 2, mettendoli di fatto in comunicazione.

Le difformità rilevate non sono conformi agli elaborati progettuali approvati e non sono conformi alla planimetria catastale.

- Nel **Sub 2** (porzione di fabbricato) al piano terra è stata rilevata la modifica di un infisso nel locale magazzino, dove un originaria finestra è stata trasformata in porta finestra mantenendo la stessa larghezza;

- sempre al piano terra si rileva l'apertura larga circa 1,20 mt sul muro di separazione con il Sub 1;

- al piano primo, sono state realizzate due partizioni murarie che hanno generato un nuovo ambiente di circa 6,80mq utilizzato come ufficio.

Le difformità rilevate non sono conformi agli elaborati progettuali approvati e non sono conformi alla relativa planimetria catastale.

Le opere non conformi sono sanabili per mezzo di :

- Pratica edilizia Suap - Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.16 L.R. 23/85 e ex art.13 Legge 47/85; presso il settore Urbanistica del Comune di Olbia
- Pratica U.T.P. per ottenimento del Nulla Osta;
- Pagamento sanzioni U.T.P. e Accertamento di conformità

Il costo della sanatoria, comprensiva delle pratiche e delle sanzioni sopra riportate, viene così stimato :

€ **3.600,00** + oneri (tremilaseicento) per la pratica Suap e per la pratica U.T.P.

€ **1.800,00** + oneri (milleottocento) per le sanzioni U.T.P. e Comune di Olbia

Risulta inoltre necessario istruire una nuova pratica di Agibilità adeguata alla nuova disposizione.

Il costo della pratica di Agibilità, viene stimato in € **1.500,00** + oneri (millecinquecentoeuro).

Totale costi l'ottenimento di Sanatoria e nuova Agibilità € **6.900,00** + oneri (seimilanovecento).

Fabbricato B

Nel Sub 13 (ex sub8) sono state rilevate delle partizioni murarie non autorizzate che hanno modificato e generato ulteriori ambienti, più precisamente:

- la zona wc (ubicata sul fondo del capannone) è stata rimodulata con la formazione di un nuovo disimpegno e di un nuovo locale bagno;

- nella parte sinistra del locale, in prossimità dell'ingresso, è stato formato un corpo composto da n.2 ambienti per totale di circa 27,00 mq con destinazione ufficio e magazzino;
 - sul prospetto laterale (nella parte bassa) sono state eliminate n.3 finestre e formato un portale delle dimensioni di circa 4,00x4,00;
 - sul prospetto laterale (nella parte alta) sono state aggiunte n.3 finestre;
 - sul retro prospetto (nella parte bassa) sono stati eliminati una finestra e un grande portale;
- Le difformità rilevate non sono conformi agli elaborati progettuali approvati e non sono conformi alla relativa planimetria catastale.

Le opere non conformi sono sanabili per mezzo di :

- Pratica edilizia Suap - Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.16 L.R. 23/85 e ex art.13 Legge 47/85; presso il settore Urbanistica del Comune di Olbia
- Pratica U.T.P. per ottenimento del Nulla Osta;
- Pagamento sanzioni U.T.P. e Accertamento di conformità

Il costo della sanatoria, comprensiva delle pratiche e delle sanzioni sopra riportate, viene così stimato :

€ **3.600,00** + oneri (tremilaseicento) per la pratica Suap e per la pratica U.T.P.

€ **1.800,00** + oneri (milleottocento) per le sanzioni U.T.P. e Comune di Olbia

Relativamente al Certificato di Agibilità, considerando :

- le opere non autorizzate rilevate in difformità dai titoli edilizi e la necessità di una sanatoria;
- il cambio di destinazione richiesto sul Sub 13 (ex Sub 8) richiesto successivamente al rilascio del Certificato di Agibilità;

risulta necessario istruire una nuova pratica di Agibilità adeguata alla nuova disposizione.

Il costo della pratica di Agibilità, viene stimato in € **1.500,00** + oneri (millecinquecentoeuro).

Totale costi l'ottenimento di Sanatoria e nuova Agibilità € **6.900,00** + oneri (seimilanovecento).

QUESITO 7

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione per tali pesi; i diritti sul bene del debitore sono di proprietà.

QUESITO 8

8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono soggetti a spese fisse di gestione e di manutenzione, se non quelle ordinarie occasionali attribuite ad una normale manutenzione come la pulizia del terreno da piante infestanti (allo stato attuale risulta pulito); non risultano deliberate spese straordinarie e dall'indagine svolta, i capannoni non risultano essere dotati di regime di Condominio, con conseguente assenza dei costi relativi.

QUESITO 9

9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Analizzati i beni pignorati e le relative parti comuni, si suggerisce la divisione in n.2 lotti di vendita così composti:

LOTTO N.1

Fabbricato industriale (intero) censito al Foglio 31 Mappale 5129 Sub 1- Sub 2 – Sub 6.

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)

Descrizione: MAGAZZINO di circa 300 mq

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe C2

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 1**, graffato: -;

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)

Descrizione: OPIFICIO di circa 300 mq

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe D1

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 2**, graffato: -;

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)

Descrizione: BCNC AI SUB 1 E SUB2 (terreno) di circa 1265 mq

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia:

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 6**, graffato: -;

Motivazioni della formazione del lotto N.1

Nonostante il Sub 1 e il Sub 2 siano censiti come due unità separate, di fatto (come rilevato) risultano in comunicazione tra loro, per mezzo di un'apertura non autorizzata e utilizzati nel loro intero;

l'area comune (Sub 6) da cui si accede al Sub 1 e al Sub 2, presenta un unico ingresso decentrato verso il lato destro rispetto alla strada;

considerando l'impossibilità della realizzazione di secondo ingresso indipendente per ragioni altimetriche;

considerando che un'eventuale frazionamento dell'area comune (Sub 6) porterebbe alla formazione di una nuova area comune tra i due Sub, la costituzione di una servitù di passaggio carrabile e la formazione di n.2 aree esclusive di limitata estensione;

si ritiene che la vendita separata del Sub 1 e del Sub 2, (per il quale risultano necessarie le operazioni di cui sopra), renderebbe i beni meno appetibili sul mercato e porterebbe ad una riduzione del valore del fabbricato intero.

Si consiglia pertanto la vendita del lotto così formato : **SUB 1 – SUB 2 – SUB 6**

si sconsiglia la vendita separata del Sub 1 e del Sub 2 per i motivi sopraelencati.

LOTTO N.2

Fabbricato industriale (porzione) censito al Foglio 31 Mappale 5129 Sub 10- Sub 12 – Sub 13.

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29c - ZONA - OLBIA (SS)

Descrizione: ENTE URBANO (terreno) circa 142 mq

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Tipologia EU

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 10**, graffato: -;

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29c - OLBIA (SS)

Descrizione: LASTRICO SOLARE di circa 445 mq

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Tipologia L

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 12**, graffato:

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29c - OLBIA (SS)

Descrizione: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI di circa 445 mq con 1265 mq di pertinenza.

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe C3

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 13 (ex sub 8)**, graffato: -;

Motivazioni della formazione del lotto N.2

Si consiglia il lotto di vendita come riportato, in quanto risulta costituito da :

- porzione di fabbricato industriale indipendente;
- area di pertinenza esclusiva;
- relativo lastrico solare accessibile dall'area di pertinenza;

Si sconsiglia la vendita separata del lastrico solare, in quanto per garantirne l'accesso, sarebbe necessario il frazionamento dell'area di pertinenza esclusiva, con la formazione di un'area comune e di due aree esclusive di limitata estensione;

tale soluzione renderebbe i beni separati meno appetibili sul mercato e porterebbe ad una riduzione del valore del fabbricato intero.

QUESITO 10

10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobile oggetto della presente esecuzione, risultano pignorato con diritto di piena ed assoluta proprietà;
relativamente alla divisibilità in natura e alla formazione di lotti singoli di vendita, il CTU si è già espresso con la risposta al quesito n.9.

QUESITO 11

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 21.03.2023, presso gli immobili pignorati si riscontrano le seguenti occupazioni :

1° IMMOBILE

Foglio 31 Mappale 5129 Sub 1 - 2 - 6

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)
Descrizione: MAGAZZINO
Tipo Catasto: Urbano
Classe/tipologia: Classe C2
Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 1, graffato: -;

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)
Descrizione: OPIFICIO
Tipo Catasto: Urbano
Classe/tipologia: Classe D1
Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 2, graffato: -;

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)
Descrizione: BCNC AI SUB 1 E SUB2 (terreno)
Tipo Catasto: Urbano
Classe/tipologia:
Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 6, graffato: -;

Si è riscontrata l'occupazione dell'immobile sopra descritto, oggetto della presente esecuzione, da parte della società [REDACTED] P.iva [REDACTED], in forza ad un contratto di locazione (ad uso diverso da abitativo) registrato a Olbia (Agenzia delle Entrate) al n. [REDACTED] serie 3T in data 5 Novembre 2021 (**posteriormente alla trascrizione del pignoramento**) e non opponibile alla procedura;

la durata del contratto è di anni 4 con decorrenza dal 08.10.2021 al 08.10.2025 e tutt'ora in corso di validità.

Il contratto di locazione di cui sopra, riguarda **esclusivamente il Sub 1** e relativa pertinenza evidenziata in planimetria allegata, nonostante l'occupazione della [REDACTED] srl riguardi anche il Sub 2 e il Sub 6 per intero.

Il canone di locazione annuo è pattuito in euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento) oltre a iva, da corrispondere in 12 rate mensili anticipate entro il giorno 7 di ogni mese.

Relativamente alla congruità del canone di locazione annuo, si può affermare che in relazione all'oggetto del contratto (ovvero il solo Sub 1) il canone è da ritenersi congruo.

Sempre relativamente allo stesso immobile, è stato rilevato un precedente contratto di locazione a favore della ditta [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] registrato a Olbia (Agenzia delle Entrate) al n. [REDACTED] serie 3T in data 25 Luglio 2017 (**anteriore alla trascrizione del pignoramento**) con decorrenza dal 01.07.2017 per la durata di anni 6 (sei) con scadenza 01.07.2023;

Il contratto di locazione di cui sopra, riguarda **esclusivamente il Sub 1** e relativa pertinenza evidenziata in planimetria.

Il canone di locazione annuo è pattuito in euro 12.000,00 (dodicimila) oltre a iva, da corrispondere in 12 rate mensili anticipate entro il giorno 7 di ogni mese.

Relativamente alla congruità del canone di locazione annuo, si può affermare che in relazione all'oggetto del contratto (ovvero il solo Sub 1) all'ubicazione, alle dotazioni di impianti, rifiniture e al periodo di stipula (2017) il canone è da ritenersi congruo.

Dall'analisi dei dati e con conferma della proprietà, nonostante il contratto di locazione risulti ancora in essere all'Agenzia delle Entrate, la [REDACTED] (sopracitata) è subentrata (con nuovo contratto di locazione) alla ditta [REDACTED].

Si precisa che alla data della prossima Udienza, il contratto di cui sopra, sarà scaduto.

2° IMMOBILE

Foglio 31 Mappale 5129 Sub 10 - 12 - 13 (ex 8)

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29c - ZONA - OLBIA (SS)

Descrizione: ENTE URBANO

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Tipologia EU

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 10, graffato: -;

5)

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29c - OLBIA (SS)

Descrizione: LASTRICO SOLARE

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Tipologia L

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 12, graffato:

6)

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29c - OLBIA (SS)

Descrizione: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe C3

Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, subalterno: 13 (ex sub 8), graffato:

Si è riscontrata l'occupazione dell'immobile sopra descritto, oggetto della presente esecuzione, da parte della ditta [REDACTED] P.iva [REDACTED], in forza ad un contratto di locazione (ad uso diverso da abitativo) registrato a Olbia (Agenzia delle Entrate) in data 29 Maggio 2017 (**anteriormente alla trascrizione del pignoramento**);

Si riportano gli articoli del contratto relativi all'occupazione:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza **dal 01.06.2017 al 01.06.2023** rinnovabile salvo disdetta da notificarsi a mezzo raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima della scadenza.
- 2) Il contratto si potrà concludere anticipatamente, in caso di vendita dell'immobile, nel caso in cui il conduttore non eserciti il diritto di prelazione che con la firm del presente atto gli viene concesso.
- 3) Entro 90 giorni dalla data di scadenza di cui ai punti 1) e 2), il bene in locazione dovrà essere liberato e restituito al locatore.
- 4) La conduttrice ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata A/R con almeno 3 mesi di preavviso.

5) Le parti concordano che la presente locazione ha **natura transitoria** per la motivazione di cui all'art. 2 e perché sul bene immobile gravano alcune ipoteche giudiziali.

5bis) Qualora l'immobile fosse compravenduto da terzi, l'acquirente dovrà comunicare al conduttore l'avvenuto acquisto e la richiesta di rilascio con preavviso di 90 giorni ovvero la volontà di proseguire nella locazione.

Si consiglia la lettura integrale del contratto sopracitato costituito da 24 punti.

Il canone di locazione è convenuto in euro 22.200,00 (ventiduemiladuecento) oltre iva che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili entro il giorno 7 di ogni mese.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Relativamente alla congruità del canone di locazione annuo, si può affermare che in relazione all'oggetto del contratto (ovvero Sub 8-10-12) all'ubicazione, alle dotazioni di impianti, alle rifiniture, al periodo di stipula (2017) e agli aggiornamenti concordati su base ISTAT, il canone è da ritenersi congruo.

QUESITO :

12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Tutti gli immobili pignorati risultano occupati da società e ditte con le rispettive attività.

QUESITO :

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sui beni pignorati, non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, in quanto i fabbricati sono costituiti da fabbricati industriali.

Non risultano altresì contratti incidenti sull'attitudine edificatoria nonché l'esistenza di formalità e non esistono diritti demaniali di superficie, di servitù pubbliche o usi civici.

QUESITO :

14) Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

GIUDIZIO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Sistema adottato

Nella determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento, si è preferito adottare il procedimento di stima "**sintetico comparativo**", in quanto più affidabile e realistico rispetto ad altri sistemi o a tabelle di valori immobiliari che non sempre tengono conto della precisa ubicazione dell'immobile all'interno del comparto industriale, delle sue particolari rifiniture, del contesto di cui fanno parte e della loro potenzialità commerciale; tutte caratteristiche che possono determinare importanti variazioni sul valore.

Per la determinazione dei valori è stata creata una rete di riferimento con le agenzie immobiliari della zona; sono state esaminati i valori di vendite recenti e anche analizzati i valori dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate O.M.I. , da tale rete sono stati estrapolati dei valori medi, mediante raffronto fra recenti valori di compravendita, per immobili che presentavano caratteristiche simili agli immobili oggetto della presente perizia : ubicazione, posizionamento, vetustà, dotazioni impianti, eventuale volumetria edificabile residua, infrastrutture presenti e quanto altro necessario.

Tale metodo, permette infatti di accertare con maggiore precisione ed assoluta veridicità, il più probabile valore di mercato in loco.

Nella formazione della rete di riferimento, sono stati esclusi ovviamente tutti i valori eccezionali, affinché la stessa sia espressione di un mercato "normale".

Al valore di stima, vengono detratte tutte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e per l'ottenimento del nuovo Certificato di agibilità.

Nel valori di mercato così determinato,

- non viene considerata l'occupazione rilevata durante il sopralluogo nel LOTTO N.1, in quanto non opponibile alla procedura;

- relativamente al LOTTO N.2, si considera l'occupazione rilevata, tenendo conto in maniera prudentiale della natura transitoria del contratto di locazione.

VALORE DI MERCATO ALLO STATO LIBERO

CONSIDERAZIONI

Tenuto conto dell'ubicazione generale degli immobili, costituita dalla parte centrale della zona Industriale della città di Olbia (SS);

Tenuto conto dell'attuale destinazione urbanistica commerciale dell'immobile;

Tenuto conto del contesto edilizio di cui gli immobili fanno parte;

Tenuto conto delle singole rifiniture generali e del loro stato di manutenzione;

Tenuto conto della vetustà degli immobili e delle dotazione di impianti rilevata;

Tenuto conto dello stato di manutenzione rilevato;

Tenuto conto degli ingressi indipendenti di cui gli immobili sono dotati;

Tenuto conto dell'assenza di spese condominiali;

Tenuto conto della presenza di opere non autorizzate e dei relativi costi di sanatoria urbanistica;

Tenuto conto della distanza dal centro commerciale (centro storico);

Tenuto conto della distanza dalle principali vie di collegamento;

Tenuto conto dell'attuale stasi e depressione immobiliare generale;

STIMA

A seguito delle considerazioni esposte ed all'analisi della rete di mercato di riferimento, attribuisco agli immobili in esecuzione, il seguente valore di mercato all'attualità assumendo come parametro il prezzo a mq e le seguenti percentuali di applicazione per la determinazione della superficie commerciale :

- Fabbricato industriale 100%

- Uffici rifiniti 130 %

- Lastrico solare 20%

- corte 10%

CALCOLO VALORE IMMOBILIARE

LOTTO N.1

Foglio 31 Mappale 5129 Sub 1 - 2 - 6

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)

Descrizione: MAGAZZINO

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe C2
Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 1**, graffato: -;

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)

Descrizione: OPIFICIO
Tipo Catasto: Urbano
Classe/tipologia: Classe D1
Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 2**, graffato: -;

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29 (traversa) - OLBIA (SS)

Descrizione: BCNC AI SUB 1 E SUB2 (terreno)
Tipo Catasto: Urbano
Classe/tipologia:
Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 6**, graffato: -;

Mq Commerciali 862,50 mq derivati da :

Capannone Industriale SUB 1	mq	300,00	100% = mq 300,00
Capannone Industriale SUB 2	mq	215,00	100% = mq 215,00
Uffici SUB 2 piano terra	mq	85,00	130% = mq 110,50
Uffici SUB 2 piano primo	mq	85,00	130% = mq 110,50
Corte comune	mq	1265,00	10% = mq 126,50
Totale superficie commerciale			mq 862,50

VALORE ATTRIBUITO € 900,00 A MQ (100%)

€ 900,00 x 862,50 mq = € 776.250,00

Spese a detrarsi per sanatoria e nuova Agibilità € 6.900,00

€ 776.250,00 - € 6.900,00 = € 769.350,00

VALORE FINALE LOTTO N.1 € 769.350,00 (settecentosessantannovemilatrecentocinquantaeuro)

LOTTO N.2

Foglio 31 Mappale 5129 Sub 10 - 12 – 13 (ex sub 8)

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29c - ZONA - OLBIA (SS)

Descrizione: ENTE URBANO (terreno) circa 142 mq
Tipo Catasto: Urbano
Classe/tipologia: Tipologia EU
Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 10**, graffato: -;

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29c - OLBIA (SS)

Descrizione: LASTRICO SOLARE di circa 445 mq
Tipo Catasto: Urbano
Classe/tipologia: Tipologia L
Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 12**, graffato:

Indirizzo: Zona Industriale via Corea 29c - OLBIA (SS)

Descrizione: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI di circa 445 mq con 1265 mq di pertinenza.
Tipo Catasto: Urbano
Classe/tipologia: Classe C3
Identificazione: Sezione: -, foglio: 31, particella: 5129, **subalterno: 13 (ex sub 8)**, graffato: -;

Mq Commerciali 548,20 mq derivati da :

Capannone Industriale SUB 13	mq	445,00	100% = mq 445,00
Lastrico solare SUB 12	mq	445,00	20% = mq 89,00
Corte esclusiva	mq	142,00	10% = mq 14,20
Totale superficie commerciale			mq 548,20

VALORE ATTRIBUITO € 900,00 A MQ (100%)

€ 900,00 x 548,20 mq = € 493.380,00

A detrarsi applicazione di riduzione del valore ottenuto, relativamente all'occupazione rilevata e al contratto di affitto ancora in essere. Percentuale applicata 15%.

€ 493.380,00 x 10% = € 49.338,00

€ 493.380,00 - € 49.338,00 = € 444.042,00

Spese a detrarsi per sanatoria e nuova Agibilità € 6.900,00

€ 444.042,00 - € 6.900,00 = € 437.142,00

VALORE FINALE LOTTO N.2 € 437.142,00 (quattrocentotrentasettemilacentoquarantadue)

CONCLUSIONI

I valori di mercato come sopra determinati sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obiettivi e da criteri preponderatamente prudenziali.

La valutazione attribuita all'immobile in questione è giustificata da tutte le considerazioni fatte in appendice.

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita un'oscillazione, per eccesso o per difetto del più probabile valore di mercato stimato attorno al 5-6% del medesimo, ciò a causa della molteplicità dei fattori che influenzano e compongono la stima e le contrattazioni.

La presente perizia risulta composta di n.26 pagine senza correzioni (compresa la copertina).

Allegati :

- Documentazione fotografica del lotto 1 e del lotto 2
- Planimetria Catastale Sub 1 aggiornata
- Planimetria Catastale Sub 2 aggiornata
- Planimetria Catastale Sub 13 (ex sub 8) aggiornata

- Visura Catastale storica Sub 1 aggiornata
- Visura Catastale Storica Sub 2 aggiornata
- Visura Catastale Storica Sub 13 aggiornata
- Elaborato planimetrico
- Ispezioni Ipotecarie
- Verbale di sopralluogo
- Contratti di locazione

Ritenendo di aver portato a termine l'incarico assegnatomi, consegno la presente perizia e rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Olbia 24 Luglio 2023

Il C.T.U.

Geom. Francesco Salis