

Procedura n. 5/2023 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Prov. di Sassari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

**CREDITORE: – XXXXXX e per essa
– XXXXXX**

Contro

ESECUTATO: – XXXXXX

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE**

Il C.T.U.:

Ing. XXXXXX

Via XXXXXX

XXXXXX

IL GIUDICE ISTRUTTORE

Dott.ssa Federica Lunari



**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE
DI
TEMPIO PAUSANIA**

Con ordinanza del 14.04.2023 e successivo giuramento in data 17.04.2023, la S. Ill.ma Dott.ssa Federica Lunari nominava il sottoscritto **Ing. XXXXXX**, con studio in XXXXXX, via XXXXXX, iscritto all'Albo degli Ingegneri di XXXXXX al n. XXXXXX, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. XXXXXX iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di XXXXXX al numero XXXXXX, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in XXXXXX, in data 17 Aprile 2023 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e dalle nuove istruzioni dettate nella circolare del 14/09/2023.

Nella pubblica udienza del 14 Aprile 2023, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Federica Lunari, ha conferito l'incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. XXXXXX, di procedere alla stima dei seguenti immobili interessati nella procedura R.G.E. n. 5/2023:

- Immobile (UFFICIO) sito nel comune di Olbia (SS), Loc. Geovillage – Torre 1, (come indicato nell'atto di pignoramento), distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 50, cat A/10, 2,5 vani;
- Immobile (POSTO AUTO) sito nel comune di Olbia (SS), Loc. Geovillage – Torre 1, (come indicato nell'atto di pignoramento), distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 101, cat C/6, mq 13;

In tale procedura gli immobili in perizia vengono indicati quali beni oggetto di pignoramento, in forza di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania XXXXXX in data 05.12.2022, rep. N. 1290/2023, trascritto in data 09.02.2023 ai nn. 946 reg. part. e 1337 reg. gen. a favore di XXXXXX con sede in XXXXXX, c.f. XXXXXX.



Premesso:

- che dopo regolari comunicazioni via raccomandate PEC si è proceduto all'apertura delle operazioni peritali il giorno 31/05/2023;
- che contestualmente il medesimo giorno, il 31/05/2023 alle ore 15:00, dopo regolare convocazione secondo le disposizioni della Dott.ssa F. Lunari, alla presenza dei signori:
 1. lo scrivente CTU Ing. XXXXXX insieme al suo collaboratore Arch. XXXXXX;
 2. il Sig. XXXXXX, incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;
 3. l'Ing. XXXXXX per l'XXXXXX eseguita);
 4. il Sig. XXXXXX (affittuario degli immobili in oggetto);

si procedeva ad un accurato sopralluogo con l'esecuzione di un rilievo planimetrico e la verifica di tutti gli impianti presenti, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile e del terreno in oggetto.

Durante le operazioni di apertura operazioni peritali e sopralluogo si è proceduto inoltre:

- all'identificazione e misurazione dei beni in oggetto;
- al rilievo fotografico del bene;
- al confronto della documentazione tecnica reperita negli appositi uffici.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., ha dichiarato concluse le operazioni peritali alle ore 16:00, come da verbale di apertura operazioni peritali e sopralluogo (in Allegato).



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

RISPOSTE AI QUESITI

1 - QUESITO UNO - "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

- Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);

- Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**

1.1 -

Identificazione dei beni:

I beni oggetto di perizia risultano essere:

- un Immobile ad uso UFFICIO sito nel comune di Olbia (SS), Loc. Geovillage – Torre 1, Piano Primo, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 50, cat A/10, 2,5 vani;
- un POSTO AUTO sito nel comune di Olbia (SS), Loc. Geovillage – Torre 1, al piano interrato, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 101, cat C/6, mq 13.

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento;
- certificato ipotecario attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



La documentazione è completa.

Sono state acquisite le mappe censuarie poiché indispensabili per la corretta identificazione dei beni, nello specifico:

- 1) La mappa catastale con l'indicazione dei beni immobiliari (in Allegato);
- 2) Planimetrie Catastali degli immobili distinti al NCEU del Comune di Olbia al fg. 32, particella 1683, sub. 50 (ufficio) e sub. 101 (posto auto) oggetto di perizia (in Allegato);
- 3) Visure Catastali Storiche dei beni distinti al NCEU del Comune di Olbia al fg. 32, particella 1683, sub. 50 (ufficio) e sub. 101 (posto auto) (in Allegato);
- 4) Atto di pignoramento dell'immobile;
- 5) Contratto d'affitto (in allegato);
- 6) Atto di Compravendita immobili in oggetto (in allegato);
- 7) Le ispezioni Ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento (in allegato);
- 8) Provvedimento Unico DUAAP - Concessione edilizia e Piante relative alla stessa (in allegato);

Osservazioni:

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Come si evince da certificato ipotecario in atti e da ispezione ipotecaria, allegati alla presente relazione, i beni pignorati hanno avuto i seguenti passaggi legali.

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Si è appurato che sui beni immobili in oggetto siti nel Comune di Olbia, distinti in Catasto Fabbricati Foglio 32, mappale 1683 subalterno 50 (derivato dalla soppressione dei subalterni 14, 19, 20 a loro volta derivati dalla soppressione dei subalterni 1, 3 e 4) categoria A10 di vani 2,5; mappale 1683 subalterno 101 (derivato dalla soppressione dei subalterni 14, 19, 20 a loro volta derivati dalla soppressione dei subalterni 1, 3 e 4) categoria C6 di metri quadri 13; edificati su parte dell'area distinta in Catasto Terreni al



Foglio 32 mappale 1683 ente urbano di metri quadri 178997, derivato dalla fusione e soppressione dei mappali: 318, 319, 559, 320, 321, 322, 558, 1438, 525, 1442, 524, 523, 266, 1445, 1440: **sussistono le seguenti pubblicazioni:**

Provenienze :

- Atto pubblico rogito dal Notaio Eugenio Castelli in data 03 aprile 2019 - repertorio **158249/50655**, portante trasferimento di sede sociale, **trascritto** in data 15 aprile 2019 ai numeri **2437** di particolare e **3595** di generale. Con il presente atto XXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXX, trasferisce la sede legale da XXXXXX a XXXXXX. Oggetto dell'atto di trasformazione immobili in Olbia, e tra questi figurano gli immobili in oggetto distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 32 mappale 1683 subalterno 50 categoria A10, e mappale 1683 subalterno 101 categoria C6.
- Atto pubblico rogito dal Notaio Cristina Puligheddu in data 28 giugno 2012 - repertorio **3184/2273**, portante trasformazione di società , **trascritto** in data 24 luglio 2012 ai numeri **4754** di particolare e **6547** di generale. Con il presente atto pubblico l'impresa XXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXX, si trasforma in XXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXX oggetto dell'atto di trasformazione immobili in Olbia, e tra questi figurano gli immobili in oggetto distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 32 mappale 1683 subalterno 50 categoria A10, e mappale 1683 subalterno 101 categoria C6.
- Atto pubblico rogito dal Notaio Gianfranco Giuliani in data 11 giugno 2007 - repertorio **207310/40114**, portante compravendita, **trascritto** in data 26 giugno 2007 ai numeri **4944** di particolare e **8088** di generale. Con il presente atto la società XXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXX, vende alla Impresa XXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXX, che accetta ed acquista la piena proprietà degli immobili in oggetto siti nel Comune di Olbia - zona industriale, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 32 mappale 1683 subalterno 50 categoria A10 di vani 2,5, mappale 1683 subalterno 101 categoria C6 di metri quadri 13.



È compresa nella presente vendita la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'edificio denominato "torre 1", tali per legge o destinazione e quali risultano meglio individuati negli elaborati planimetrici allegati a corredo delle relative pratiche di accatastamento, nonché' nel regolamento di condominio del complesso stesso che trovasi allegato ad altro atto a mio rogito in data 18.5.2007 repertorio n. 207.051, reg.to ad Olbia in data 5.6.2007 al n. 3143 serie 1t, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo.

In ordine alle parti comuni dell'edificio denominato torre 1, la società venditrice si riserva espressamente:

- la proprietà del lastrico solare sovrastante al piano secondo;*
- la facoltà di modificarne, fino a totale ultimazione dei lavori, la consistenza ed ubicazione senza che ciò possa, peraltro, pregiudicare realmente l'uso ed il godimento delle singole unità immobiliari;*
- la facoltà di concedere l'uso esclusivo e perpetuo di talune parti di esse, quale complemento di singole unità immobiliari.*

In relazione alla circostanza che per le aree rientranti nell'ambito della zona d/g1 è prevista una gestione privata dell'intera area, così come precisato alla lettera g), punti 1, 2, 3, e 4 delle premesse, la società venditrice si obbliga:

- a fornire alla parte acquirente fino al contatore, previa trasformazione, energia elettrica in bassa tensione acquistata da ENEL od altro operatore;*
- a fornire alla parte acquirente, fino al contatore, previo accumulo in serbatoi centralizzati, acqua potabile acquistata dal consorzio industriale o altri enti fornitori;*
- a garantire alla parte acquirente lo smaltimento, da base colonna, delle acque nere e bianche alla rete ed impianti consortili;*
- ad attrezzare un'area per il deposito dei rifiuti solidi urbani, che saranno ritirati dal servizio pubblico;*
- a fornire alla parte acquirente, previa richiesta, servizi di telefonia, internet,*



dati e servizi di assistenza e manutenzione;

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le strade, parcheggi, illuminazione e spazi verdi di uso comune, che rimangono di proprietà della venditrice stessa;

- ad effettuare la gestione e manutenzione del serbatoio, del gruppo di pressurizzazione, della rete e degli impianti antincendio della autorimessa.

La parte acquirente, preso atto di quanto sopra, a sua volta si obbliga, previa rendicontazione di spesa, a corrispondere mensilmente, a 30 giorni dalla richiesta, alla società venditrice gli oneri sostenuti per:

- l'acquisto dell'energia consumata e, pro quota, per gli oneri di trasformazione e trasporto comprensive delle necessarie manutenzioni ordinarie e straordinarie, il prezzo a kw consumato non potrà in ogni caso essere superiore al costo medio di mercato praticato dagli operatori del settore.

- gli oneri sostenuti per l'acquisto dell'acqua consumata, comprensivi degli oneri, pro quota, di stoccaggio, trasporto dell'acqua, e dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle reti;

- gli oneri sostenuti per lo smaltimento e la depurazione dell'acqua consumata, comprensivi degli oneri, pro quota, di trasporto dell'acqua e dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle reti;

- gli oneri, pro quota, di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'area di deposito dei rifiuti solidi urbani;

- gli oneri per i servizi di telefonia, internet, dati e servizi di assistenza e manutenzione eventualmente richiesti;

- gli oneri, pro quota, di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, di tutte le strade, parcheggi, illuminazione e spazi verdi di uso comune che rimangono di proprietà della venditrice stessa;

- gli oneri, pro quota, di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'impianto antincendio dell'autorimessa.

La quota di partecipazione ai costi di cui sopra, per la parte non direttamente attribuibile all'acquirente e rilevabile dagli apposti contatori, è quella indicata



nella tabella 1 allegata al regolamento di condominio sopra citato.

In ordine alla gestione privata dell'intera area, così come sopra precisata, la società venditrice XXXXXX espressamente si riserva di costituire un consorzio per la gestione dei servizi e la manutenzione dei beni e opere di uso comune di cui sopra che, come detto, rimangono di proprietà della società venditrice.

La partecipazione ai costi di cui sopra per i servizi forniti nonché la partecipazione al consorzio, qualora venisse costituito, sarà automatica per i proprietari, loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo, per effetto dell'acquisto dell'immobile di cui al presente contratto.

La parte acquirente si obbliga per sé o suoi aventi causa a rispettare e a far rispettare le norme statutarie che regolamenteranno il consorzio, qualora costituito.

La parte venditrice garantisce la legittimazione al presente atto, la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché l'inesistenza di diritti di prelazione, legali o contrattuali, vantati da terzi, volendo in caso contrario essere tenuta all'evizione come per legge ad eccezione di quanto segue:

-vincolo di destinazione d'uso derivante dal titolo di acquisto delle aree autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Pistilli, di Olbia, in data 31.3.2000 n. 33.714 di rep., reg.to a Tempio Pausania il 10.4.2000 ai nn. 544 serie 2v e trascritto in data 10.4.2000 ai nn. 2602/1797. In relazione al detto vincolo la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che quanto oggetto di vendita deve essere utilizzato esclusivamente con destinazione d'uso a locali uso ufficio, salvo diversa finalità di utilizzo che dovesse essere successivamente e validamente autorizzata dal Consorzio Industriale nord est Sardegna - C.I.N.E.S., ente di diritto pubblico economico.

Provenienza per il dante causa,

- Atto pubblico rogito dal Notaio Vincenzo Pistilli in data 31 marzo 2000 - repertorio **33714**, portante compravendita, **trascritto** in data 10 aprile 2000 ai numeri **1797** di particolare e **2602** di generale.



Con il presente atto la società XXXXXX con sede in Olbia codice fiscale XXXXXX, acquista la piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Olbia distinti in Catasto Terreni al Foglio 32 mappali: 318, 319, 559, 320, 321, 322, 558, 1438, 525, 1442, 524, 523, 266, 1445, 1440.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- Atto pubblico rogito dal Notaio Gianfranco Giuliani in data 23 aprile 2004 – repertorio **193421**, portante ipoteca volontaria **iscritta** in data 27 aprile 2004 ai numeri **681** di particolare **4636** di generale. Ipoteca volontaria a favore del Monte Paschi di Siena Merchant – Banca per le piccole e medie imprese spa con domicilio in Firenze Viale Mazzini, 46, Banca Nazionale del Lavoro con domicilio in Roma Via veneto, 119, San Paolo IMI spa con domicilio in Torino alla piazza San Carlo, 156, Banco di Sardegna spa con domicilio a Cagliari nel Viale Bonaria, 33, le quali hanno concesso un mutuo alla società XXXXXX con sede in XXXXXX, un finanziamento di euro 2.000.000,00 da rimborsare in anni 15, garantito dalla somma ipotecaria di euro 4.000.000,00 e da immobili siti nel Comune di Olbia, e tra questi figurano i fabbricati distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 32 mappale 1683 sub 1 e 3, e i terreni distinti in Catasto Terreni al Foglio 32 mapp. 318, 319, 1573 (ex559), 320, 321, 322, 525, 266.
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Vincenzo Pistilli in data 31 marzo 2000, rep. **33715**, portante convenzione edilizia **trascritta** in data 10 aprile 2000 ai numeri **1798** di particolare e **2603** di generale. A favore del Consorzio pubblico per lo Sviluppo Industriale di Olbia con sede in Olbia, contro la XXXXXX con sede in XXXXXX, per i terreni siti nel Comune di Olbia, distinti in Catasto Terreni al Foglio 32 mappali: 318, 319, 559, 320, 321, 322, 558, 1438, 1442, 524, 523, 266, 1445, 1440.
- Atto pubblico rogito dal Notaio Gianfranco Giuliani in data 07 maggio 2002 – repertorio **183777**, portante ipoteca volontaria in rinnovazione, **iscritto** in data 16 maggio 2022 ai numeri **684** di particolare e **5374** di generale. Ipoteca volontaria in rinnovazione di altra **iscritta** in data 20.05.2002 con particolare **607** a favore di Monte Paschi di Siena Merchant – Banca per le piccole e medie imprese spa con domicilio in Firenze Viale Mazzini, 46, Banca Nazionale del Lavoro con domicilio in Roma Via veneto, 119, San Paolo IMI spa con domicilio in Torino alla piazza San Carlo, 156, Banco di Sardegna spa con domicilio a Cagliari



nel Viale Bonaria, 33, la quale ha concesso nell'ipoteca originaria alla XXXXXX, un mutuo di euro 18.075.000,00 garantito dalla somma ipotecaria di euro 36.150.000,00. L'ipoteca viene rinnovata su terreni siti nel Comune di Olbia, distinti in Catasto Terreni al Foglio 32 mappali: 318, 319, 1573 (ex 559), 320, 321, 322, 1438, 1569 (ex 525), 1575 (ex 1442), 1567 (ex 524), 1565 (ex 523), 266. Tra soggetti contro figura anche XXXXXX con sede in XXXXXX.

- Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 05 dicembre 2022 – repertorio **1290**, portante atto cautelare, **trascritto** in data 09 febbraio 2023 ai numeri **946** di particolare e **1337** di generale. Verbale di **pignoramento** immobili a favore XXXXXX con sede in XXXXXX, contro XXXXXX con sede in XXXXXX, sopra immobili siti nel Comune di Olbia, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 32 mappale 1683 subalterno 50 categoria A10, e mappale 1683 subalterno 101 categoria C6.

Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 07/03/2024 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.

1.2 – "Vincoli e Oneri"

I beni in oggetto ricadono:

- nel "Pai Frana adottato Olbia - Variante 2022" in area Hg0, ovvero Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali, all'interno della quale sono ammessi tutti i tipi di intervento;
- nel "PAI Hg Variante Art.8 - Olbia" in fase di Validazione, in area Hg1 (aree di pericolosità moderata da frana);
- all'interno del Piano di Protezione Civile di Olbia In fase di Validazione: Bacino utenza 69 - Area attesa 8.
- all'interno della Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2022: aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) in cui si indica che "Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono de niti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:



- a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23; - b. manutenzione straordinaria; - c. restauro e risanamento conservativo; - d. ristrutturazione edilizia; - e. ristrutturazione urbanistica.

Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto: a. se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge; - b(51). subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli nell'ambito del procedimento (52) di approvazione del progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9.

- all'interno dell'"Ambito di Paesaggio - 18 Golfo di Olbia" del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna, dentro la fascia dei due chilometri dal mare soggetti a Nulla Osta Paesaggistico e non soggetti a ulteriori vincoli.

Non esistono sui beni pignorati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Per eventuali pendenze dell'esecutato con il condominio di cui fanno parte i beni in oggetto vedere il "Quesito n. 7", dedicato alle spese di gestione e manutenzione

Non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n 5/2023.

1.3 – "Beni gravati da censo, livello o uso civico"

- Il bene pignorato soggetto a stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.



2 - QUESITO DUE – "DESCRIZIONE DEL BENE"

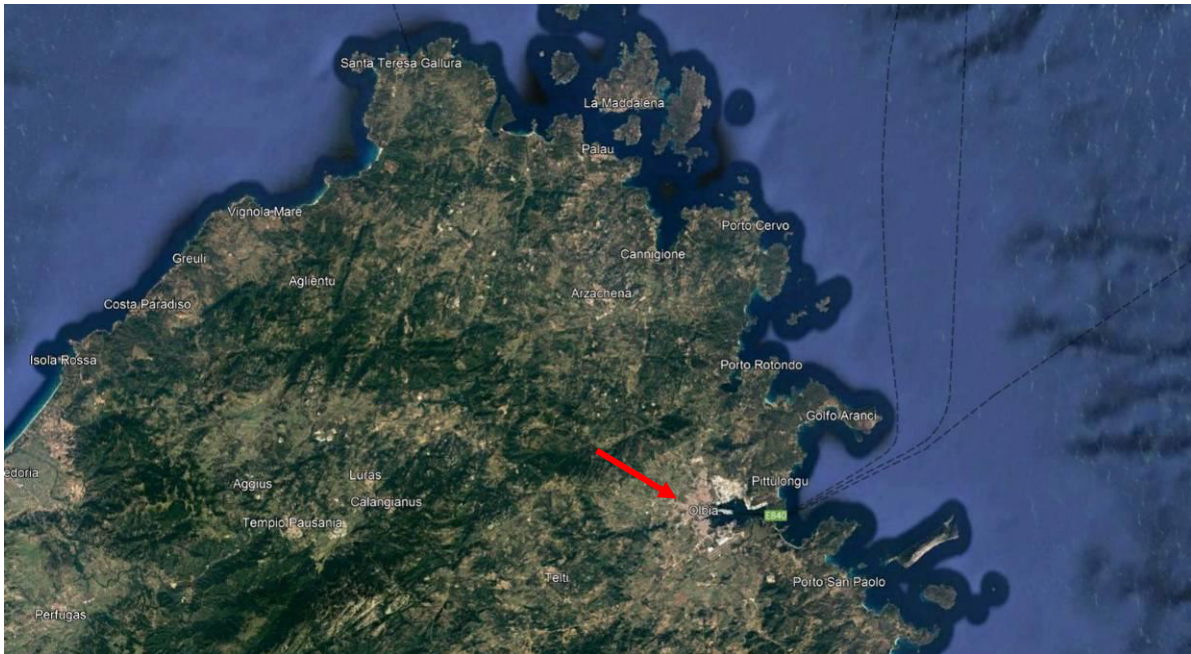
- Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto;
 - descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);
 - precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;
 - 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;
 - **Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.**
- Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971**

In data 31/05/2023 alle ore 15:00 presso i beni immobili da periziare (una unità immobiliare uso ufficio al piano primo di un condominio con parcheggio al piano interrato), siti nel Comune di OLBIA (SS), Loc. Geovillage – Torre 1, è stato effettuato il sopralluogo per valutare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza dei dati catastali e urbanistici, per effettuare i rilievi ed il repertorio fotografico.

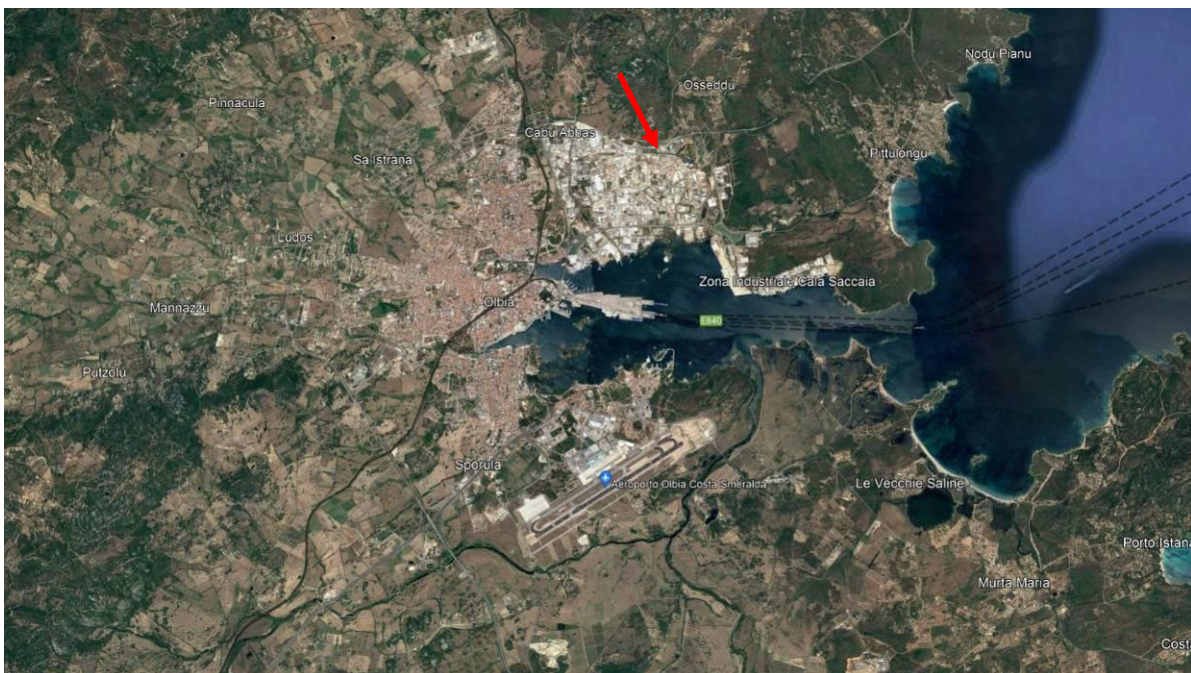


2.1 - UBICAZIONE

- Comune: OLBIA (SS)
- Loc. Geovillage – Torre 1 - ZONA INDUSTRIALE DI OLBIA CIPNES
- Piano: Primo ed Interrato



Vista Aerea - Inquadramento Nord-Est Sardegna – Gallura



Vista Aerea - Inquadramento - Olbia



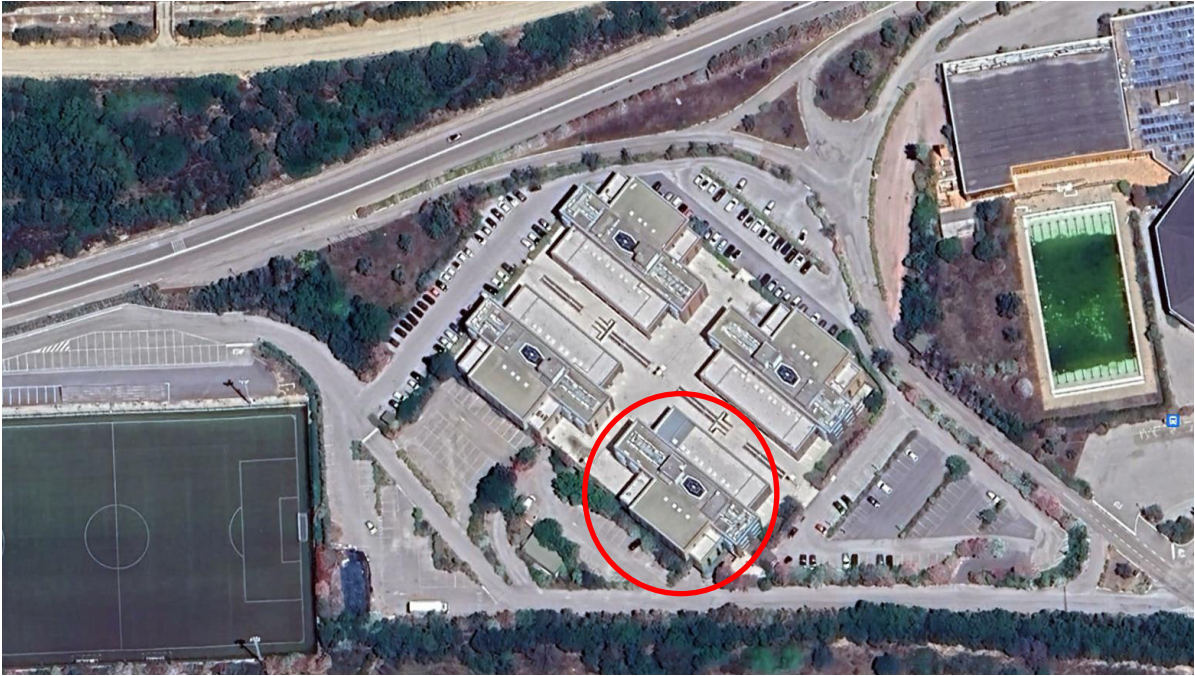


Vista Aerea - Inquadramento Geovillage a Nord Est della Zona industriale di Olbia

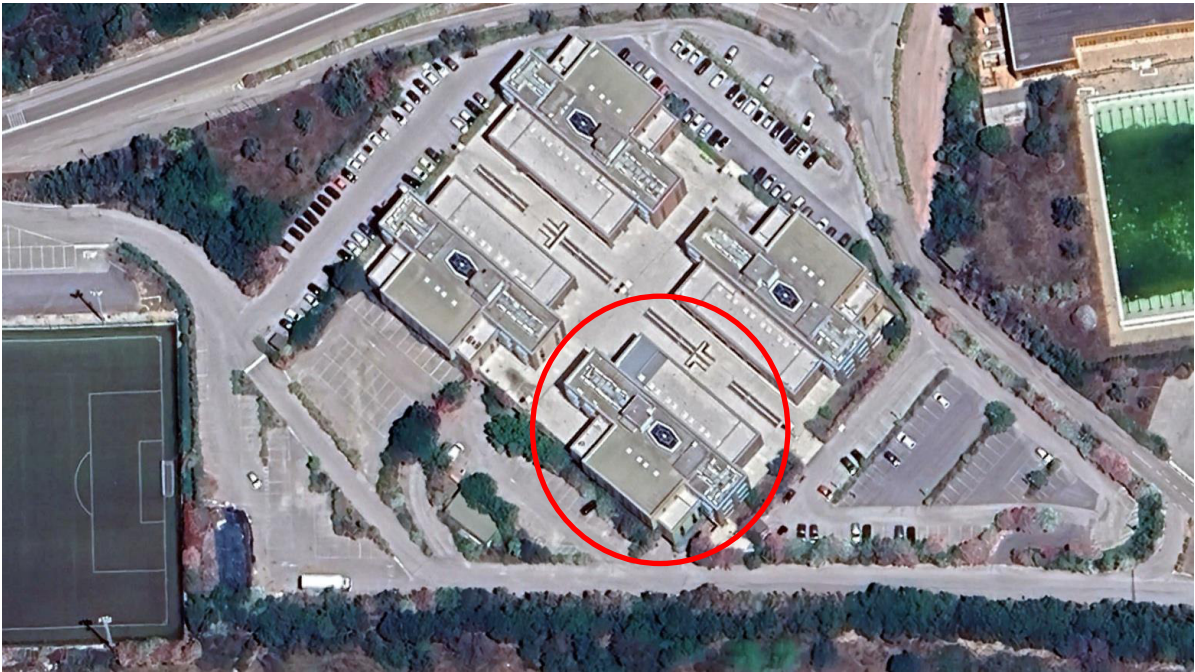


Vista Aerea - Inquadramento Geovillage a Nord Est della Zona industriale di Olbia e torri 1-2-3-4 Geocity





Vista Aerea - Inquadramento Torre 1 Geocity



Vista Aerea - Inquadramento Torre 1 Geocity



2.2 Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative

I beni oggetto di pignoramento (un ufficio ed un posto auto) sono siti, come anzidetto, nel Comune di OLBIA (SS), presso il Centro Direzionale B, denominato "Geocity", Zona Industriale, Strada Olbia – Golfo Aranci, Circonvallazione Nord, rientrando nell'ambito del complesso denominato Geovillage nell'edificio "Torre 1" e precisamente:

- l'immobile ad uso UFFICIO sito alla Torre 1 - piano primo - int. 18, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 50, cat A/10, 2,5 vani;
- il POSTO AUTO sito alla Torre 1 - piano interrato - n. 24, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 101, cat C/6, mq 13;

L'immobile, il posto auto e le aree condominiali comuni sono ubicati in zona D ("Zona Industriale") del Comune di Olbia, all'interno del complesso denominato Geovillage un'area a vocazione turistico – ricettiva e terziaria, area periferica a Nord - Est della stessa città, e collegata con essa dalla Strada Olbia – Golfo Aranci, Circonvallazione Nord oppure attraversando le vie della zona industriale.

La posizione dell'immobile, trovandosi nelle immediate vicinanze alla Circonvallazione Nord dell'agglomerato di Olbia permette di raggiungere in poco tempo i principali servizi della città, le piazze, la stazione ferroviaria, il nuovo Ospedale "Giovanni Paolo II", le principali attrazioni di Olbia e permette inoltre di uscire dall'abitato in brevissimo tempo e quindi arrivare alle arterie di comunicazione stradale sarda, quali la SS 131 DCN Olbia-Nuoro-Cagliari e la SS 729 Sassari-Olbia. Procedendo dalla circonvallazione in direzione Golfo Aranci è altresì raggiungibile in breve tempo in auto la località turistica di Pitulongu con le sue rinomate spiagge.

La zona in cui sono siti i beni risulta essere prettamente commerciale e di servizi, nel raggio di 250 ml sono presenti tutti i principali servizi, quali scuole, banche, supermercati etc. Si evidenzia inoltre nelle immediate vicinanze sorge il Geovillage che ospita Alberghi, centro congressi, Spa e numerosi campi da calcio e tennis.

2.3 Caratteristiche Distributive

Immobile sito al piano primo con destinazione ufficio, l'accesso avviene tramite un androne condominiale contraddistinto da una grande apertura a vetri, il piano primo è accessibile sia tramite le scale condominiali e sia tramite ascensore sempre condominiale.

L'ingresso all'ufficio avviene da un portoncino blindato di colore rosso, l'immobile identificato con il n. 18 (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 32, part. 1683, sub. 50) ha una superficie lorda di circa 75 mq ed è composto da un ingresso con ampio disimpegno, un bagno completo di antibagno e due stanze con



destinazione ufficio aventi ampie aperture finestrate sul lato Sud-Ovest collegate da un corridoio.

Completa la proprietà un posto auto interno coperto al piano sotterraneo identificato al n. 24 (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 32, part. 1683, sub. 101).

Nello specifico:

1) Lo schema distributivo dell'immobile ad uso ufficio n. 18, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 32, part. 1683, sub. 50, come già sopra accennato prevede:

- Piano Primo così composto:

- Ingresso/Disimpegno (h= 2,70 m - Su= 13,46 mq);
- Corridoio (h= 2,70 m - Su= 5,67 mq);
- Ufficio 1 (h= 2,70 m - Su= 17,15 mq);
- Ufficio 2 (h= 2,70 m - Su= 23,03 mq);
- Anti Bagno (h= 2,70 m - Su= 1,80 mq);
- Bagno non finestrato con areazione forzata (h= 2,70 m - Su= 3,81 mq);
(S= Superficie lorda, Su= Superficie Utile Calpestabile, h= altezza)

Nota: In alcuni piccoli tratti del disimpegno e delle stanze adibite ad ufficio gli impianti di condizionamento sono mascherati con il cartongesso ed in quelle parti l'altezza dal pavimento al soffitto risulta pari a 2,40m.

- La superficie Utile Calpestabile residenziale totale risulta essere pari a
 $S_{UTOT} = 64,92$ mq.

- La superficie Lorda residenziale totale, compresi muri, risulta essere pari a
 $STOT = 74,90$ mq.

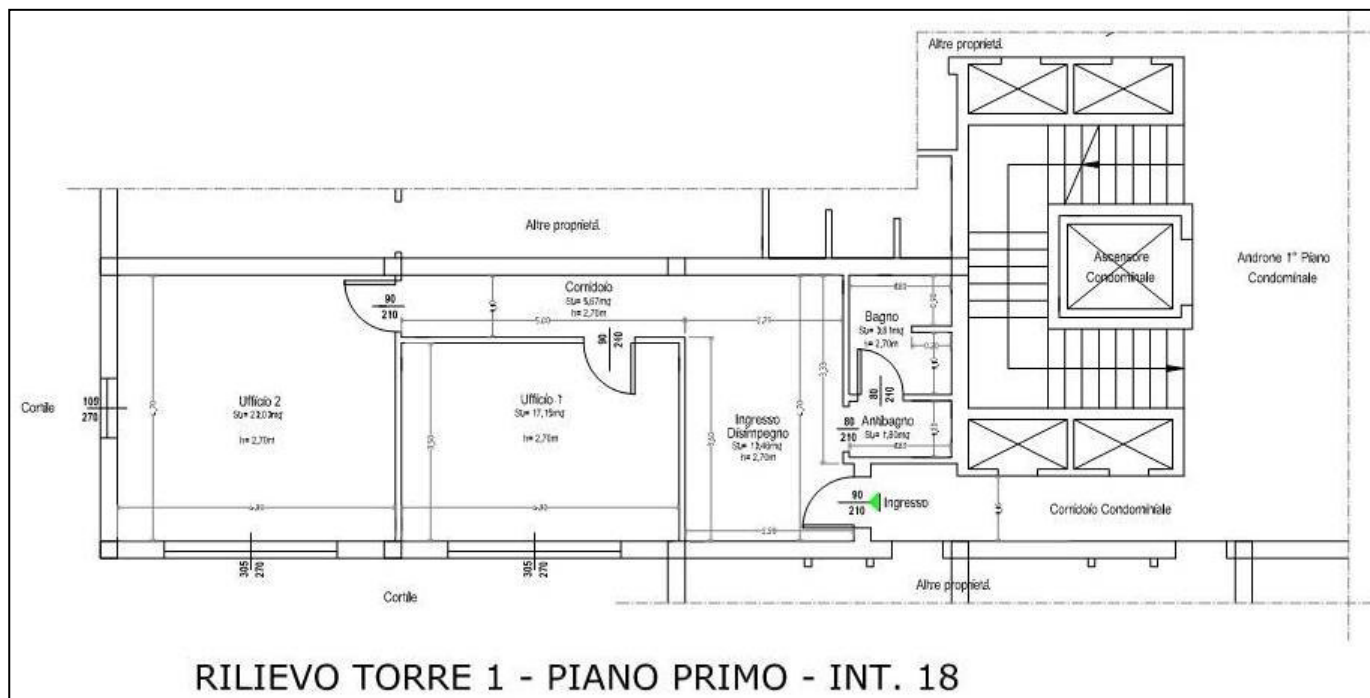
- La superficie Lorda Verande totale, compresi muri, risulta essere pari a
 $STOT = 0,00$ mq.

2) Il parcheggio interrato in autorimessa, di pertinenza all'immobile, n. 24 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di OLBIA al Foglio 32, part. 1683, sub. 101:

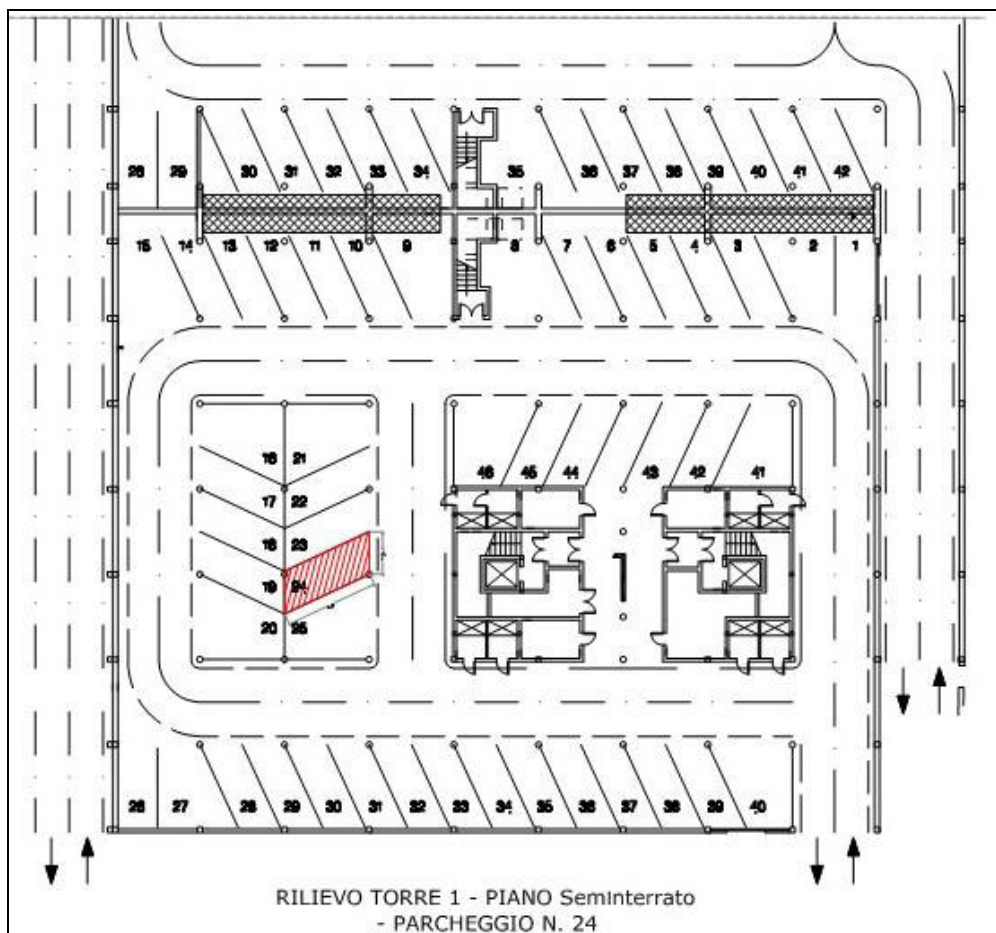
- ha una forma romboidale con lati 5,50x2,50 ed una Superficie $S = 13,00$ mq;
- l'accesso è garantito da un passo carrabile costituito da un cancello scorrevole in acciaio. Tale ingresso è a servizio dei proprietari degli immobili del condominio; vi sono anche n. 2 accessi pedonali dotati di scala di servizio e portoncino antincendio, uno nel vano scala interno alla "Torre 1" ed uno in un vano scala esterno all'edificio e di fronte all'ingresso principale.



Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dei beni pignorati, qui di seguito ed anche allegata alla presente perizia.



RILIEVO TORRE 1 - PIANO PRIMO - INT. 18



RILIEVO TORRE 1 - PIANO Seminterrato
- PARCHEGGIO N. 24



2.4 Consistenza

Determinazione Consistenza secondo il D.P.R. 138/98, allegato C

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere con quello utilizzato per la determinazione del valore della zona. Il borsino dell'O.M.I. che verrà adottato nella presente relazione per ottenere il valore dell'immobile, di basa sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestable compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le superfici Accessorie (SA) ridotte in funzione della tipologia, secondo l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

A) Calcolo SLC e SA (per Uffici):

– **SLC** dell'immobile:

- Superficie lorda immobile al Piano primo (uso ufficio)

Sup. lorda	74,90	mq
TOT Sup. lorda Calpestable SLC	74,90	mq

– **SA** dell'immobile:

SA₁ - Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e simili, aree scoperte o a queste assimilabili, da computare al 10%:

- Sup lorda Pertinenze esclusive	00,00	mq
- TOT Sup lorda Verande	00,00	mq

$$SA_1 = 0,00 \text{ mq}$$

SA₂ - Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare quali - archivi - depositi, cantine, soffitte e similari - posti auto coperti o scoperti e similari da computare al 50% se comunicanti con i locali principali:

Sup lorda posto auto direttamente comunicante	0,00	mq
TOT Sup lorda	0,00	mq

$$SA_2 = 0,00 \times 0,50 = 0,00 \text{ mq}$$



SA₃ - Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare quali - archivi - depositi, cantine, soffitte e similari - posti auto coperti o scoperti e similari da computare al 25% se NON comunicanti con i locali principali:

Sup lorda posto auto NON direttamente comunicante	13,00	mq
TOT Sup lorda	13,00	mq

$$SA_3 = 13,00 \times 0,25 = 3,25 \text{ mq}$$

per un totale di

$$\underline{\underline{SA = SA_1 + SA_2 + SA_3 = 0,00 + 0,00 + 3,25 = 3,25 \text{ mq}}}$$

B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\underline{\underline{Sc = SLC + SA = 74,90 + 3,25 = 78,15 \text{ mq}}}$$

arrotondata:

$$\underline{\underline{Sc = 78,00 \text{ mq}}}$$

Per cui:

Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile e pari a mq **78,00 mq**

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato allegate alla presente perizia.

2.5 Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- **FONDAZIONI:** lineari a trave rovescia ed a Plinti in Cemento Armato;
- **STRUTTURA PORTANTE VERTICALE-ORIZZONTALE:** intelaiata in C.A. costituita da pilastri, travi e cordoli in Cemento Armato;
- **SOLAI INTERMEDI:** in latero - cemento orizzontale;
- **SOLAI di copertura:** in latero - cemento orizzontale con all'estradosso impermeabilizzazione in guaina bituminosa;
- **INTONACI INTERNI:** del tipo civile, tinteggiate con pitture di colore rosso, bianco, beige e grigio. Il disimpegno è inoltre rifinito con carta da parati scura avente



decorazioni stampate;

- **FACCIATE ESTERNE:** costituite da pannelli modulari metallici;
- **PAVIMENTAZIONI INTERNE:** in gres porcellanato 50x25 colore grigio;
- **PAVIMENTAZIONI INTERNE BAGNO:** in gres porcellanato 50x25 colore grigio;
- **RIVESTIMENTO BAGNO:** in gres porcellanato 50x25 colore grigio;
- **INFISSI INTERNI:** in legno di color rosso con meccanismi in acciaio satinato;
- **INFISSI ESTERNI:** vetrate con telaio in alluminio color grigio chiaro e vetro-camera (2 vetri);
- **APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:** ceramici sospesi, il lavabo è poggiato su una lastra di marmo di Orosei lucidato; RUBINETTERIE con miscelatore;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** sottotraccia e funzionante, (non è stato possibile reperire gli attestati di conformità);
- **IMPIANTO ACQUA CALDA SANITARIA:** presente e funzionante, costituito da un boiler elettrico (non è stato possibile reperire gli attestati di conformità);
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO e RAFFRESCAMENTO:** presente e funzionante (non è stato possibile reperire gli attestati di conformità), è costituito da n. 1 macchina termica posizionata sul tetto dell'edificio e avente gli split interni mascherati con pannelli in cartongesso, nel disimpegno e nelle due stanze uso ufficio;
- **IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO:** presenti e funzionanti, realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche (non è stato possibile reperire gli attestati di conformità).

2.6 Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo

Nel complesso, gli immobili in oggetto, si presentano in **buono stato di conservazione** sia internamente che esternamente. Con le seguenti uniche eccezioni:

- internamente nell'antibagno risulta esservi stata una piccola perdita d'acqua dalle tubazioni che ha scrostato un piccolo tratto di intonaco;
- esternamente nelle aree condominiali sul vano scala, in prossimità dell'accesso al tetto su cui sono stati installati tutti gli impianti riguardanti tutte le unità immobiliari, vi sono dei segnali di infiltrazione d'acqua piovana risanabili mettendo a posto l'impermeabilizzazione sul tetto condominiale.

Si rimanda il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (cfr. **Allegato** – documentazione fotografica).



3 - QUESITO TRE – "Conformità descrizione bene in pignoramento"

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:

3a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

3b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;

3c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 -

I beni oggetto di perizia risultano essere:

- un Immobile ad uso UFFICIO sito nel comune di Olbia (SS), Loc. Geovillage – Torre 1, Piano Primo, int. 18, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 50, cat A/10, 2,5 vani;
- un POSTO AUTO sito nel comune di Olbia (SS), Loc. Geovillage – Torre 1, al piano interrato n. 24, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 101, cat C/6, mq 13.

I dati riportati in pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.



4 - QUESITO QUATTRO – "ACCATASTAMENTO"

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

4.1 -

I beni immobili pignorati in oggetto sono attualmente così accatastati:

1. l'immobile ad uso UFFICIO, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 50, cat A/10, 2,5 vani, Superficie catastale 78 mq, rendita 555,19 €. Indirizzo: VIA OLBIA Edificio 1 Interno 18 Piano 1
2. il POSTO AUTO, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 101, cat C/6, mq 13, Superficie catastale 13 mq, rendita 69,15 €. Indirizzo: VIA GHANA n. 24 Edificio 1 Piano S1;

Dai controlli effettuati al Catasto e dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che gli immobili pignorati risultano accatastati senza difformità.

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche degli immobili, planimetrie catastale ed elaborati planimetrici.



5 - QUESITO CINQUE - "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

5.1 -

Gli strumenti urbanistici del Comune di OLBIA (SS) prevedono che l'area ove sono ubicati l'unità immobiliare ed il posto auto in oggetto ricadono all'interno del Piano di Fabbricazione del Comune di Olbia in zona D1 "Zone produttive del nucleo di industrializzazione".

Sono le zone comprese nel Piano Territoriale di Coordinamento del nucleo di industrializzazione di Olbia. In queste zone valgono le norme e le disposizioni di detto Piano Territoriale di Coordinamento.

I beni in oggetto ricadono a loro volta:

1. nel "Pai Frana adottato Olbia - Variante 2022" in area Hg0, ovvero Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali, all'interno della quale sono ammessi tutti i tipi di intervento;
2. nel "PAI Hg Variante Art.8 - Olbia" in fase di Validazione, in area Hg1 (aree di pericolosità moderata da frana);
3. all'interno del Piano di Protezione Civile di Olbia In fase di Validazione: Bacino utenza 69 - Area attesa 8.
4. all'interno della Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2022: aree di pericolosità moderata da frana (Hg1).
5. all'interno dell'"Ambito di Paesaggio - 18 Golfo di Olbia" del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna, dentro la fascia dei due chilometri dal mare soggetti a Nulla Osta Paesaggistico e non soggetti a ulteriori vincoli.



6 - QUESITO SEI – "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlla la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 verificati, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

6.1 Legittimità della costruzione

Dai documenti acquisiti dagli uffici "Edilizia Privata" e "SUAP" del Comune di Olbia, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione.

I beni pignorati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia nel seguente modo:

- Immobile ad uso UFFICIO sito nel comune di Olbia (SS), Loc. Geovillage – Torre 1, Piano Primo, int. 18, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 50, cat A/10, 2,5 vani;
- POSTO AUTO sito nel comune di Olbia (SS), Loc. Geovillage – Torre 1, al piano interrato n. 24, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 101, cat C/6, mq 13;

sono stati realizzati nella prima decade degli anni 2000, in seguito alle seguenti legittime autorizzazioni/concessioni:

- **Concessione Edilizia n. 1367 del 12/12/2000.**
- **Concessione Edilizia in variante 1 n. 35-02 del 10/04/2002.**
- **Concessione Edilizia in variante 2 n. 35-02 del 28/11/2002.**
- **Concessione Edilizia in variante 3 n. 336 del 16/04/2004.**
- **Provvedimento Unico SUAP variante 4 n. 269 del 11/07/2006.**
- **Provvedimento Unico SUAP variante 5 n. 352 del 06/08/2007.**
- **Provvedimento Unico SUAP variante 6 n. 1367 del 29/05/2009.**
- **Provvedimento Finale Conclusivo del procedimento con Conferenza di Servizi n. 400 del 08/10/2009 (Variante 7).**

Dagli atti comunali risulta che è stata effettuata una richiesta di agibilità, in



conseguenza alle Concessioni suddette, ma non è mai stata evasa perché incompleta e mai autorizzata dal Comune, per cui allo stato attuale l'immobile non presenta Certificato di Agibilità.

Si può comunque richiedere una "abitabilità parziale" per il singolo immobile previo rilascio da parte del condominio delle conformità degli impianti delle parti comuni.

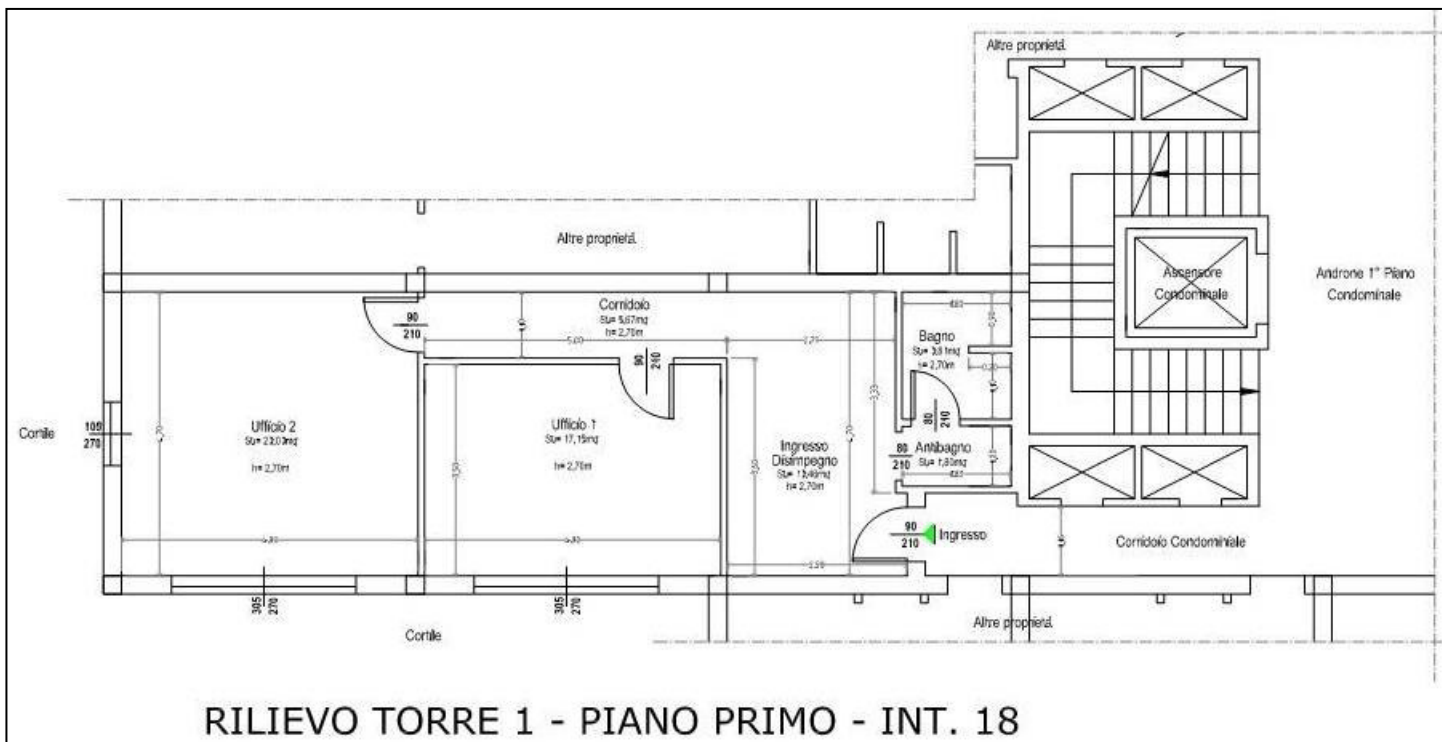
6.2 Difformità dalle Concessioni

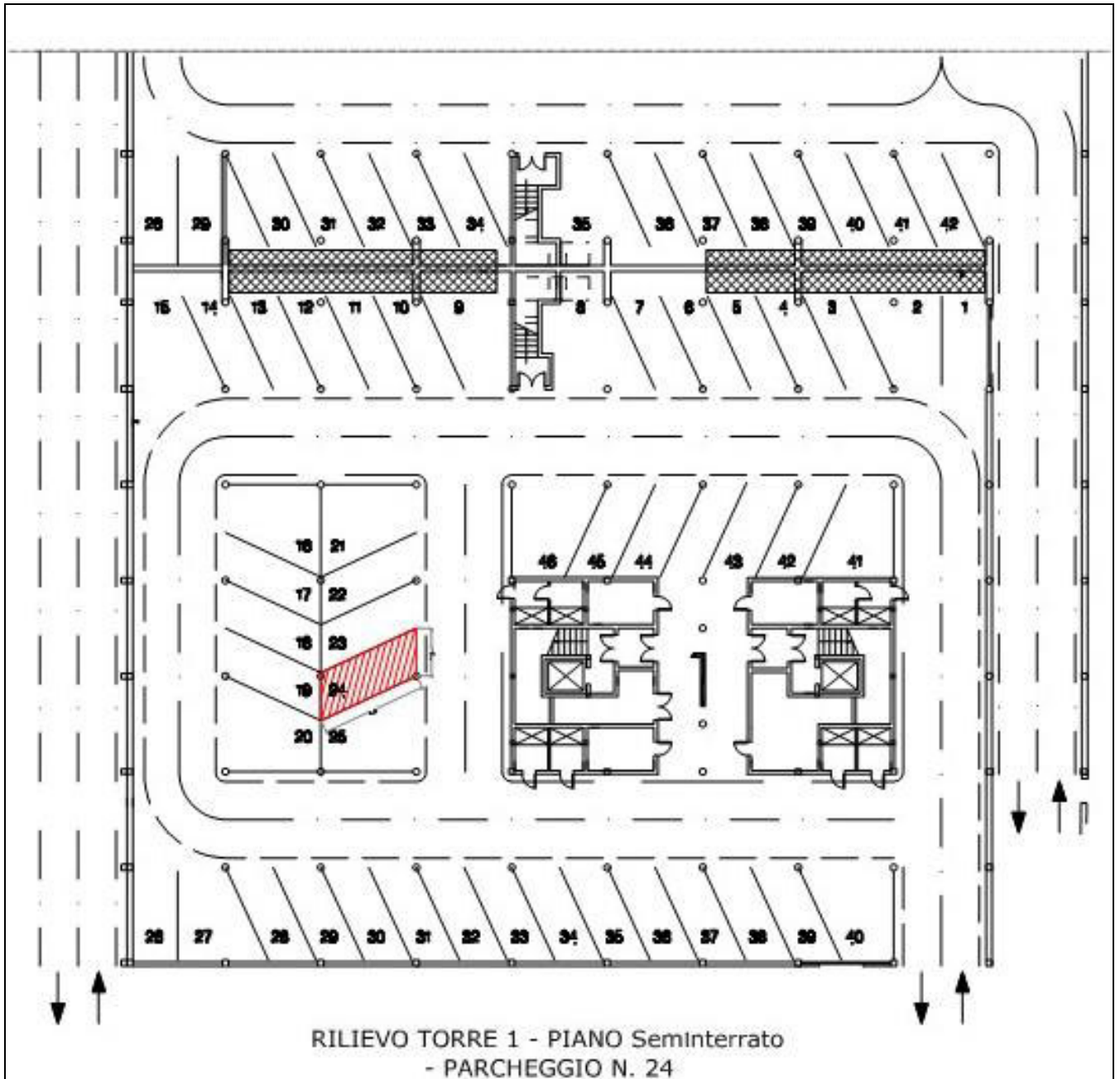
Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che gli immobili pignorati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia del Comune di Olbia nel seguente modo:

- Immobile ad uso UFFICIO sito nel comune di Olbia (SS), Loc. Geovillage – Torre 1, Piano Primo, int. 18, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 50, cat A/10, 2,5 vani;
- POSTO AUTO sito nel comune di Olbia (SS), Loc. Geovillage – Torre 1, al piano interrato n. 24, distinto al NCEU al fg. 32, particella 1683, subalterno 101, cat C/6, mq 13;

non presentano alcune difformità rispetto ai progetti approvati.

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia il rilievo degli immobili (anche inserito di seguito) e le piante dell'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia.





6.3 Sanabilità

Gli immobili in oggetto **non presentano alcuna difformità rispetto ai progetti approvati**, per cui non devono essere sanati.

6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

Gli immobili in oggetto **non presentano alcuna difformità rispetto ai progetti approvati**, per cui non devono essere sanati e non devono essere pagate sanzioni pecuniarie.

6.5 Conclusioni

Gli immobili in oggetto **non presentano alcuna difformità rispetto ai progetti approvati**, per cui non devono essere sanati e non devono essere pagate sanzioni pecuniarie.



7 - QUESITO SETTE – “Spese Fisse di Gestione e di Manutenzione”

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

7.1 -

Lo scrivente ha avuto modo di sentire telefonicamente e tramite mail l'amministratore del condominio in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, il Sig. XXXXXX (mail: XXXXXX; Tel: XXXXXX; cell. XXXXXX; XXXXXX - XXXXXX, XXXXXX c/o XXXXXX - XXXXXX, XXXXXX) il quale riferiva che è attualmente impossibilitato a produrre i dati richiesti e che non appena possibile li avrebbe inoltrati al sottoscritto.

Per cui in attesa che siano fornite:

- tabelle millesimali aggiornate;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,
- l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate,
- l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima,

il presente CTU deposita la presente perizia contando di integrarla non appena entrato in possesso delle informazioni suddette.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.



8 - QUESITO OTTO – "DIVISIONE IN LOTTI"

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

8.1 -

L'unità Immobiliare uso ufficio ed il posto auto interrato, devono essere venduti in un unico lotto in quanto il posto auto è pertinenza collegata all'unità immobiliare e ubicati nello stesso stabile.

9 - QUESITO NOVE – "DIVISIBILITÀ IN NATURA"

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

9.1 -

Il debitore è l'unico proprietario dei beni.

I beni in oggetto sono pignorati per intero e non frazionabili.



10 - QUESITO DIECI – "STATO DEL BENE"

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

10.1 -

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà dell'"**XXXXXX**" in forza all'atto di compravendita di seguito descritto e allegato alla presente perizia.



Titolo di proprietà:

Atto pubblico rogito dal Notaio Gianfranco Giuliani in data 11 giugno 2007 -repertorio 207310/40114, portante compravendita, trascritto in data 26 giugno 2007 ai numeri 4944 di particolare e 8088 di generale. Con il presente atto la società XXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXX, ha venduto alla Impresa XXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXX, che accetta ed acquista la piena proprietà degli immobili in oggetto siti nel Comune di Olbia - zona industriale, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 32 mappale 1683 subalterno 50 categoria A10 di vani 2,5, mappale 1683 subalterno 101 categoria C6 di metri quadri 13.

Altresì gli immobili oggetto di perizia risultano **occupati, in locazione, dalla Società "XXXXXX"** in forza a regolare contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione stipulato tra l'impresa "XXXXXX" e la Società "XXXXXX" in Nuoro il 27/07/2018, registrato a Nuoro al numero 3148 del 2018 SERIE 3T (in allegato copia del contratto acquisito presso l'Agenzia delle Entrate).

In tale contratto si indica che la locazione avrà decorrenza dal 01/09/2018 fino al 31/08/2024 e potrebbe essere rinnovato per uguale periodo, e che il canone mensile di locazione risulta pari a **400,00 €**.

Il contratto di locazione suddetto risulta opponibile alla procedura in quanto avente data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento.

Il canone pattuito è congruo.

11 - QUESITO UNDICI – "Certificato stato libero o atto matrimonio"

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuate la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

11.1 -

- - -



12 - QUESITO DODICI – "Provenienza Successoria"

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

12.1 -

Gli Immobili non hanno provenienza successoria.

13 - QUESITO TREDICI – "Assegnazione casa coniugale"

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

13.1 -

Non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.



14 - QUESITO QUATTORDICI – "DETERMINAZIONE DEL VALORE"

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

14.1 -

Trattandosi di beni immobiliari a destinazione d'uso UFFICIO, interni ad un condominio, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2.4, è stato anticipato che

A) Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile di 78,00 mq

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione in



percentuale del suo valore.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico);
- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Indagini e Ricerche Di Mercato

(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)

Nella stima degli immobili è stata effettuata un' indagine relativa al valore commerciale degli immobili residenziali nel Comune di Olbia (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, "D1/Periferica/ZONA INDUSTRIALE- ARTIGIANALE" del Comune di OLBIA riferite al 1° semestre del 2023 (ultime pubblicate).

Il valore più probabile di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile, per "Uffici" con stato conservativo "Normale" risulta di Euro **1.400,00** (min 1.050,00 – max 1.550,00) per metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore è stato ricavato tramite Borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) che si basa sulla superficie catastale secondo i criteri del D.P.R. 138/98, e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche medie della zona e dei quali sono noti i prezzi di



mercato.

Il valore finale dell'immobile in oggetto sarà calcolato moltiplicando il valore più probabile di mercato della zona al metro quadro, (corretto con adeguati coefficienti in funzione delle caratteristiche dell'immobile), per i metri quadrati di superficie commerciale rilevati e poi si detraranno i costi calcolati al Quesito n. 6 per sanare le incongruità urbanistiche dell'immobile.

Il valore al metro quadro ricavato, in base ad una attenta analisi eseguita, secondo la stima degli immobili presenti nell'area dell'immobile è di **1.400,00 €/mq**.

Tali valori si riferiscono ad immobili presenti nella zona in cui è sito l'immobile oggetto di perizia che presentano le stesse caratteristiche.

Il prezzo applicato è il valore di mercato sulla base della verifica sugli immobili in vendita o venduti nella stessa zona negli ultimi sei mesi.

B) VALORI DI MERCATO: 1.400,00 €/mq

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data odierna è il seguente.

Essendo:

A) Sc - Superficie commerciale: mq 78,00;

B) Valore più probabile di mercato della zona: €/mq 1.400,00;

C) Valore più probabile di mercato della zona considerando i Coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile (in riferimento, al D.P.R. n°138/98 ed alle consuetudini tecniche locali):

- Considerati i seguenti Coefficienti Correttivi:

Piano	Primo con ascensore	0,900	X
Orientamento	Sud/ovest-ovest	0,950	X
Esposizione	Su due lati	1,000	X
Affaccio	Su corte interna, su campi da calcio e su zona industriale	0,970	X
Taglio	mq 70 - mq 100	1,000	X
Verande - balconi	Senza balcone	0,900	X
Distribuzione	Normale	1,000	X
Luminosità	Normale	1,000	X
Vetustà	Anno costruzione 2007	0,880	X
Finitura	Migliore della media della Zona	1,100	X
Manutenzione Immobile	Normale	1,000	X
Manutenzione Stabile	Normale - degrading in copertura	0,960	X
Riscaldamento	Autonomo - macchina termica	1,050	X



Efficienza Energetica	Nella media della Zona	1,000	X
Tipologia Stabile	Migliore della media della Zona	1,050	X
Parcheggio	Più facile (posto auto privato coperto)	1,100	X
Trasporti	Nella media della zona	1,000	X
Traffico	Nella media della zona	1,000	X
Zona	Migliore della media della Zona	1,050	=
TOT		0,883258	

ci portano un valore di mercato della zona per il presente immobile pari a:

$$\mathbf{C) \text{ €/mq } 1.400,00 \times 0,883258 = \text{€ } 1.236,56 \text{ €/mq;}}$$

D) Valore dell'immobile corretto sulla base delle specifiche dell'immobile oggetto della perizia:

$$\mathbf{D) = A \times C = 78,00 \text{ mq} \times 1.236,56 \text{ €/mq}}$$

$$\mathbf{D) \text{ Valore immobile} = \text{€ } 96.451,77}$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

$$\mathbf{\text{Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato)} = \text{€ } 96.500,00}$$

$$\mathbf{\underline{\text{VALORE U.I.} = \text{€ } 96.500,00}}$$

(euro novantasei mila cinquecento/00 in cifra tonda)

Allo scopo di risalire al più probabile valore della quota di proprietà del stato necessario risalire al più probabile valore dell'immobile sul mercato libero per immobili simili nell'area dell'immobile.

La perizia del bene in oggetto comprende il più probabile valore di un immobile presente a Olbia (SS) in Zona "D1/Periferica/ZONA INDUSTRIALE- ARTIGIANALE" del Comune di OLBIA, in particolare nella Zona Industriale- area Geovillage.

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

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

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 10-15 per cento



del medesimo al ribasso o al rialzo, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni.

Olbia, 08/03/2024

IL CTU
Ing. XXXXXX
(firmato digitalmente)



Documentazione allegata:

- Allegato 1 – Relazione fotografica;
- Allegato 2 – Comunicazione avvio Operazioni Peritali/Sopralluogo;
- Allegato 3 – Verbale di inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo;
- Allegato 4 – Certificazione Notarile ventennale già in Atti;
- Allegato 5 – Visura Ipotecaria beni in oggetto (Ufficio e Posto auto) aggiornata;
- Allegato 6.01 – Visura Catastale Storica immobile (Ufficio) al Fg 32, particella 1683, sub. 50;
- Allegato 6.02 – Visura Catastale Storica Posto auto al Fg 32, particella 1683, sub. 101;
- Allegato 7 – Elaborato Planimetrico catastale Torri 1-2-3-4;
- Allegato 8 – Planimetrie catastali Ufficio e Posto Auto;
- Allegato 9 – Rilievo planimetrico beni immobili (Ufficio e Posto auto);
- Allegato 10 – Richiesta Accesso Agli Atti Comune di Olbia Edilizia Privata e SUAPE;
- Allegato 11 – Concessione - Provvedimento Finale Conclusivo del procedimento con Conferenza di Servizi n. 400 del 08/10/2009 (Variante 7 alla concessione n. 1367 del 12/10/2000);
- Allegato 12 – Piante Beni in oggetto in Concessione;
- Allegato 13 – Atto di compravendita;
- Allegato 14 – Contratto di locazione.

IL CTU
Ing. XXXXXX
(firmato digitalmente)

