

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Relazione Peritale - Consulenza Tecnica per Esecuzione Immobiliare R.G.E. 131/2020

RELAZIONE PERITALE

PRIVA DEI DATI SENSIBILI

Il C.T.U.
Ing. Alessandro Porcu



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Federica Lunari

Procedura: Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 131/2020

promossa da: [REDACTED] (Creditore Procedente)

contro: [REDACTED] (Debitore)

SOMMARIO

QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE _____ **4**

PREMESSA _____ **7**

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO _____ **7**

QUESITO N° 01 - DOCUMENTAZIONE PER L'ISTANZA DI VENDITA - VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI _____ **8**

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; _____ **8**

QUESITO N° 02 - DESCRIZIONE DEL BENE _____ **21**

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) 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; _____ **21**

QUESITO N° 03 - IDENTIFICAZIONE UNIVOCA DEL BENE _____ **25**

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: _____ **25**



a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; _____ 25

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; _____ 25

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; _____ 25

QUESITO N° 04 - REGOLARITÀ CATASTALE _____ 25

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; _____ 25

QUESITO N° 05 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA _____ 26

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; _____ 26

QUESITO N° 06 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA _____ 31

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; _____ 31

QUESITO N° 07 - PESI O LIMITAZIONI D'USO GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI _____ 33

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; _____ 33

QUESITO N° 08 - SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE _____ 33

Specifici 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; _____ 33

QUESITO N° 09 - VENDIBILITÀ DEI BENI IN UNO O PIÙ LOTTI _____ 35

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; _____ 35

QUESITO N° 10 - DIVISIBILITÀ DEI BENI _____ 35



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; _____ 35

QUESITO N° 11 - STATO DI POSSESSO DEI BENI _____ 36

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; _36

QUESITO N° 12 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE _____ 37

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; _____ 37

QUESITO N° 13 - VINCOLI ED ONERI SIA A CARICO CHE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE ____ 37

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; _____ 37

QUESITO N° 14 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE _____ 39

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. _____ 39

ALLEGATI _____ 49



Quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione

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;

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

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 precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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;

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

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;

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;*

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;*

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;*

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;*

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;*

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

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;*



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 restate 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.*

L'esperto dovrà:

- *referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*
- *depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;*
- *inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;*
- *segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;*



Premessa

Il sottoscritto Ing. Alessandro Porcu, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari al n° 1394, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio tecnico nel Comune di Olbia (SS) in via Giovanni da Verrazzano n° 30, in data 12/06/2021 ha prestato giuramento in qualità di esperto, a seguito della nomina al ruolo di Consulente Tecnico d'Ufficio, di seguito C.T.U., da parte del Giudice dell'esecuzione che gli ha posto i quesiti di cui al *Verbale di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti*.

Svolgimento dell'incarico

Dalla data di conferimento dell'incarico, Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio di Sassari la documentazione occorrente (visura storica, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico catastale e planimetria catastale) al fine di poter individuare in maniera certa ed univoca gli immobili.

Si è poi provveduto ad effettuare un accesso agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia (SS) per reperire copia delle concessioni edilizie, dei progetti ad esse relative, dei certificati di agibilità dei fabbricati e, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento censiti in Catasto Terreni, a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al *Settore Pianificazione e Gestione del Territorio* del Comune di Olbia (SS). Si è inoltre provveduto a reperire gli atti di provenienza degli immobili al debitore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e si è proceduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria relativa agli stessi immobili.

Il C.T.U., in data 04/10/2021 a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o, ove possibile, a mezzo PEC, ha provveduto a dare comunicazione dell'incarico ricevuto al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e al creditore procedente dell'inizio delle operazioni peritali e della data stabilita per l'accesso all'immobile, con invito al debitore di consentire la visita degli immobili (Allegato 01).

Come da comunicazione data, il C.T.U. si è recato presso gli immobili alle ore 16:00 del giorno 15/11/2021 unitamente al custode giudiziario, come da verbale di sopralluogo che si allega alla presente (Allegato 02).

Il C.T.U. ha quindi provveduto a verificare la consistenza degli immobili, sia internamente che esternamente, e a produrre adeguata documentazione fotografica che si allega alla presente perizia (Allegato 03). Lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo è stato successivamente confrontato con tutta la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, il Comune di Olbia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Una volta effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di ricognizione, le operazioni peritali sono poi proseguite presso lo studio tecnico dello scrivente.



Quesito n° 01 - Documentazione per l'istanza di vendita - Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

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;

1.1 - Documentazione per l'istanza di vendita

Per quanto concerne la documentazione di cui all'ex art. 567 comma n° 2 del c.p.c., si rileva che il creditore ha allegato all'istanza di vendita i seguenti documenti:

- Istanza di vendita degli immobili pignorati;
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998, alla quale sono allegate:
 - Visure visure storiche ed estratto di mappa catastale relativo al Foglio 31;
 - Copia conforme all'originale della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare: nota di Trascrizione Reg. Gen. 7661 - Reg. Part. 5456 del 14/10/2020.

La documentazione deve pertanto essere completata con quanto elencato di seguito in quanto tali documenti non risultano essere allegati all'istanza di vendita oppure, se presenti, non sono recenti ed aggiornati:

- Visure storiche, estratti di mappa catastale, elaborati planimetrici catastali e planimetrie catastali (mappe censuarie) al fine di poter individuare in maniera certa ed univoca gli immobili (Allegato 04);
- Titoli abilitativi degli immobili (concessioni edilizie o similari), relativi elaborati progettuali ad essi allegati e certificati di agibilità, al fine di valutare la conformità edilizia ed urbanistica e rilevare la presenza di eventuali difformità rispetto a quanto regolarmente concesso (Allegato 05);
- Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili censiti in Catasto Terreni (Allegato 06);
- Atto di provenienza dei beni immobili al debitore (Allegato 07);
- Ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati con elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 08).

1.2 - Elenco delle formalità: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative ai FABBRICATI:

Di seguito si riportano trascrizioni, iscrizioni e privilegi sugli immobili siti nel Comune di Olbia distinti al NCEU foglio 31 mappale 5153 subalterno 1, f. 31 mapp. 5155 sub. 1, f. 31 mapp. 5155 sub. 3, f. 31 mapp. 4679 sub. 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 45 - 56 - 58 - 72 - 76 - 78 - 79 - 80 - 81 - 84 - 86 - 87 - 88,



nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare promossa dalla società [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.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Nel comune di Olbia, in via Strada Statale 125 snc:

- **Posto auto scoperto**, al piano T, categoria C/6, di 771 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 5153 sub. 1**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla variazione del classamento n. 3280/2010
Confini: mappale 5153 sub 2, mappale 3272, mappale 5155, mappale 5170, mappale 3188 strada statale 125
Correttamente intestati in visura catastale
- **Bene comune non censibile**, al piano T, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 5153 sub. 2**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla variazione del classamento n. 3280/2010
Confini: mappale 5153 sub 2, mappale 3272, mappale 5155, mappale 5170, mappale 3188 strada statale 125

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, il soprascritto immobile fa parte di un complesso edilizio edificato su area nel Comune di Olbia sezione Olbia, distinta all'NCT **foglio 31 mappale 5153 Ente Urbano di ha 00.21.10**

Il mappale 5153 Ente Urbano di ha 00.21.10., deriva dalla soppressione e fusione dei seguenti mappali:

- **Mappale 3365 di ha 00.03.52.**, ex mappale 3352 di ha 2.37.67.
- **Mappale 5154 di ha 00.04.57.**, ex mappale 3366 di ha 00.05.36., ex mappale 3352 di ha 2.37.67.
- **Mappale 5156 di ha 00.03.38.**, ex mappale 3371 di ha 00.03.38., ex mappale 3352 di ha 2.37.67.
- **Mappale 5157 di ha 00.09.63.**, ex mappale 3372 di ha 00.10.04., ex mappale 3352 di ha 2.37.67.

Nel comune di Olbia, in via Strada Statale 125 snc:

- **Posto auto** al piano T, categoria C/6, di 75 mq, distinta al NCEU al **Foglio 31 mappale 5155 sub. 1**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla variazione del classamento n. 889/2010.
Confini: mappale 5155 sub 2, mappale 5155, mappale 4679 sub 56
Correttamente intestati in visura catastale



- **Posto auto** al piano T, categoria C/6, di 25 mq, distinta al NCEU al **Foglio 31 mappale 5155 sub. 3**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla variazione del classamento n. 899/2010
Confini: mappale 5155 sub 2, mappale 5155, mappale 4679 sub 58
Correttamente intestati in visura catastale

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, il soprascritto immobile fa parte di un complesso edilizio edificato su area nel Comune di Olbia, distinta all'NCT **foglio 31 mappale 5155 Ente Urbano di ha 00.01.20**

Il mappale 5155 Ente Urbano di ha 00.01.20., deriva dalla soppressione e fusione dei seguenti mappali:

- **Mappale 5155 ente urbano di ha 00.00.79.**, ex mappale 3366 di ha 00.03.52., **ex mappale 3352 di ha 2.37.67.**
- **Mappale 5158 ente urbano di ha 00.00.41.**, ex mappale 3372 di ha 00.10.04., **ex mappale 3352 di ha 2.37.67.**

Nel comune di Olbia, in via Strada Statale 125 n.12:

- **Lastrico solare**, posto al piano T, di 456 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 32**, (vedasi planimetria allegata);
Confini: sub 72 - sub 73.
- **Posto auto** al piano T, categoria C/6, di 64 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 33**, (vedasi planimetria allegata);
Confini: sub 32 per 2 lati.
- **Posto auto** al piano T, categoria C/6, di 57 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 34**, (vedasi planimetria allegata);
Confini: sub 32 per 2 lati.
- **Lastrico solare**, posto al piano T, di 106 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 35**, (vedasi planimetria allegata);
Confini: sub 72 - sub 73.
- **Lastrico solare**, posto al piano T, di 44 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 36**, (vedasi planimetria allegata);
Confini: sub 73.
- **Posto auto** al piano T, categoria C/6, di 144 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 37**, (vedasi planimetria allegata);
Confini: sub 73.



- **Posto auto** al piano T, categoria C/6, di 84 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 38**, (vedasi planimetria allegata);
Confini: sub 73.
- **Lastrico solare**, posto al piano 1, di 497 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 45**, (vedasi planimetria allegata);
Confini: sub 44 – sub 52 – sub 86 – sub 43 – sub 42.
- **Posto auto** al piano T, categoria C/6, di 95 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 56**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla divisione del mappale 4679 sub 39 di 193 mq.
Confini: sub 73 e sub 68 (confini aggiornati nell’elaborato planimetrico).
- **Posto auto** al piano T, categoria C/6, di 61 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 58**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla divisione del mappale 4679 sub 39 di 193 mq.
Confini: sub 73 e sub 68 (confini aggiornati nell’elaborato planimetrico).
- **area urbana**, posta al piano T, di mq 1413, distinta al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 72**, (vedasi planimetria allegata);
Confini: subb. 31 - 32 - 80 - 79 - 78 - 83 - 73 - 82 - 9 - 35 - 87.
- **Posto auto** al piano S1, categoria C/6, di 114 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 76**, (vedasi planimetria allegata);
Confini: sub 77 - sub 67 - sub 48.
- **Laboratorio**, posto al piano T, categoria C/3, di 95 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 78**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla variazione per cambio di destinazione d’uso del mappale 4679 sub 11 categoria D/8 ai piani T-1
Confini: sub 72 - sub 83 - sub 79.
- **Ufficio o studio privato**, posto al piano T, categoria A/10, **di 10 vani** (in visura catastale), distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 79**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla variazione per cambio di destinazione d’uso del mappale 4679 sub 11 categoria D/8 ai piani T-1
Confini: sub 72 - sub 83 - sub 80.
Osservazioni: si precisa che nella planimetria il numero dei vani è di 1,5 (non 10 vani come attestato in visura)
- **Locale commerciale**, posto al piano T, categoria D/8, distinto al NCEU al foglio **31 mappale 4679 sub 80**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla variazione per cambio di destinazione d’uso del mappale 4679 sub 11 categoria D/8 ai piani T-1
Confini: sub 72 - sub 79 - sub 73 - sub 83.



- **Ufficio** posto al piano 1, categoria A/10, di **20,5 vani**, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 81**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla variazione per cambio di destinazione d'uso del mappale 4679 sub 11 categoria D/8 ai piani T-1
Confini: sub 41 - sub 13.
Osservazioni: si precisa che nella planimetria il numero dei vani è di circa 4,5 (non 20,5 vani come attestato in visura)

- **Locale commerciale**, posto al piano T, categoria D/8, distinto al NCEU al foglio **31 mappale 4679 sub 84**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla divisione, fusione e ampliamento dei seguenti mappali:
 - 4679 sub 40 lastrico solare di mq 17
 - 4679 sub 12 categoria D/8 piani T-1Confini: sub 41 - sub 13

- **Ufficio**, posto al piano 1, categoria A/10, di **17 vani**, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 86**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla divisione, fusione e ampliamento dei seguenti mappali:
 - 4679 sub 40 lastrico solare di mq 17
 - 4679 sub 12 categoria D/8 piani T-1Confini: sub 45 - sub 13
Osservazioni: si precisa che nella planimetria il numero dei vani è di circa 4,5 (non 17 vani come attestato in visura)

- **Laboratorio**, posto al piano T, categoria C/3, di 1108mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 87**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla divisione, fusione e ampliamento dei seguenti mappali:
 - 4679 sub 40 lastrico solare di mq 17
 - 4679 sub 12 categoria D/8 piani T-1Confini: sub 84 - sub 88 - 72

- **Negozio**, posto al piano T, categoria C/1, di 290 mq, distinto al NCEU al **Foglio 31 mappale 4679 sub. 88**, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla divisione, fusione e ampliamento dei seguenti mappali:
 - 4679 sub 40 lastrico solare di mq 17
 - 4679 sub 12 categoria D/8 piani T-1Confini: sub 87 - sub 84 sub 55 - sub 73

Tutti correttamente intestati in visura catastale

BENE COMUNE NON CENSIBILE:

- **Piano S1** B.C.N.C. ai sub. 77-47-48-69;
- **Piano T** B.C.N.C. ai sub. 73-47;
- **Piano 1** B.C.N.C. ai sub. 47-52-51;



- **Piano 2 B.C.N.C.** ai sub. 47.

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, il soprascritto immobile fa parte di un complesso edificato su area nel Comune di Olbia, distinta all’NCT **foglio 31 mappale 4679 Ente Urbano di ha 02.34.26.**

Il mappale 4679 Ente Urbano di ha 02.34.26., deriva dalla soppressione e fusione dei seguenti mappali:

- **Mappale 4679 ente urbano di ha 01.21.86.**, ex mappale 3375 di ha 00.21.86., ex mappale 3352 di ha 2.37.67.
- **Mappale 3370 ente urbano di ha 00.21.31.**, ex mappale 3352 di ha 2.37.67.
- **Mappale 3373 ente urbano di ha 00.14.78.**, ex mappale 3352 di ha 2.37.67.
- **Mappale 3374 ente urbano di ha 00.28.55.**, ex mappale 3352 di ha 2.37.67.
- **Mappale 3364 ente urbano di ha 00.01.21.**, ex mappale 3352 di ha 2.37.67.
- **Mappale 3367 ente urbano di ha 00.15.90.**, ex mappale 3352 di ha 2.37.67.
- **Mappale 3368 ente urbano di ha 00.07.37.**, ex mappale 3352 di ha 2.37.67.
- **Mappale 3369 ente urbano di ha 00.23.28.**, ex mappale 3352 di ha 2.37.67.

Il mappale 3352 di ha 2.37.67 deriva dalla fusione dei seguenti mappali:

- **Mappale 2154 pascolo di ha 00.08.73.**, ex mappale 1850 di ha 00.12.72., ex mappale 7 di ha 11.57.13.
- **Mappale 3178 pascolo di ha 00.02.73.**, ex mappale 1856 di ha 00.04.93., ex mappale 7 di ha 11.57.13., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3180 pascolo di ha 00.52.72.**, ex mappale 1857 di ha 00.61.52., ex mappale 1303 di ha 00.75.06., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3182 pascolo di ha 00.06.84.**, ex mappale 1859 di ha 00.13.37., ex mappale 1303 di ha 00.75.86., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3176 pascolo di ha 00.25.54.**, ex mappale 1855 di ha 00.51.20., ex mappale 7 di ha 11.57.13., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3288 pascolo di ha 00.03.63.**, ex mappale 2155 di ha 00.03.99., ex mappale 1850 di ha 00.12.72., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3289 pascolo di ha 00.00.36.**, ex mappale 2155 di ha 00.03.99., ex mappale 1850 di ha 00.12.72., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3290 pascolo di ha 00.49.69.**, ex mappale 2156 di ha 00.52.58., ex mappale 1851 di ha 00.73.59., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3291 pascolo di ha 00.02.89.**, ex mappale 2156 di ha 00.52.58., ex mappale 1851 di ha 00.73.59., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3292 pascolo di ha 00.19.16.**, ex mappale 2157 di ha 00.21.01., ex mappale 1851 di ha 00.73.59., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3293 pascolo di ha 00.01.85.**, ex mappale 2157 di ha 00.21.01., ex mappale 1851 di ha 00.73.59., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3294 pascolo di ha 00.01.69.**, ex mappale 3175 di ha 00.01.97., ex mappale 1852 di ha 00.50.00., ex mappale 7 di ha 21.82.39.



- **Mappale 3295 pascolo di ha 00.00.28.**, ex mappale 3175 di ha 00.01.97., ex mappale 1852 di ha 00.50.00., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3296 pascolo di ha 00.01.29.**, ex mappale 3184 di ha 00.01.30., ex mappale 2789 di ha 00.04.50., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3297 pascolo di ha 00.00.01.**, ex mappale 3184 di ha 00.01.30., ex mappale 2789 di ha 00.04.50., ex mappale 7 di ha 21.82.39.
- **Mappale 3186 pascolo di ha 00.60.26.**, ex mappale 2790 di ha 01.17.75., ex mappale 1849 di ha 09.12.39., ex mappale 7 di ha 21.82.39.

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO

ATTUALI PROPRIETARI:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice Fiscale [REDACTED], per ragioni pari a **1/1 di proprietà.**

STORIA:

La soprascritta società [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice Fiscale [REDACTED], divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, degli immobili siti nel Comune di Olbia, strada statale 125 e precisamente **laboratorio**, di 95 mq, posto al piano T, distinto al NCEU **foglio 31 mappale 4679 sub 78**, categoria C/3 - **ufficio** posto al piano T, distinto al NCEU **foglio 31 mappale 4679 sub 79**, categoria A/10 di 10 vani, **locale commerciale** posto al piano T, distinto al NCEU **foglio 31 mappale 4679 sub 80**, categoria D/8, **ufficio** posto al piano T distinto al NCEU **foglio 31 mappale 4679 sub 81**, categoria A/10 di 20,5 vani, **locale commerciale** posto al piano T, distinto al NCEU **foglio 31 mappale 4679 sub 84**, categoria D/8, **ufficio** posto al piano 1, distinto al NCEU **foglio 31 mappale 4679 sub 86**, categoria A/10 di 17 vani, **laboratorio**, di 1108mq, posto al piano T, distinto al NCEU **foglio 31 mappale 4679 sub 87**, categoria C/3, **locale commerciale** posto al piano T, distinto al NCEU **foglio 31 mappale 4679 sub 88** di 298 mq, categoria D/8, **autorimessa**, posta al piano T, distinta al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 34**, categoria C/6 di 57 mq, **lastrico solare** di 106 mq, posto al piano T, distinto al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 35**, **lastrico solare** di 456, posto al piano T, distinto al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 32**, **lastrico solare** di 44mq, posto al piano T, distinto al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 36**, **autorimessa**, posta al piano T, distinta al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 37**, categoria C/6 di 144 mq, **autorimessa**, posta al piano T di mq 64, distinta al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 33**, **autorimessa**, posta al piano T, distinta al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 38**, categoria C/6 di 84 mq, **lastrico solare** di 497 mq, posto al piano 1, distinto al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 45**, **autorimessa**, posta al piano T, distinta al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 56**, categoria C/6 di 95 mq, **autorimessa**, posta al piano T, distinta al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 58**, categoria C/6 di 61 mq, **area urbana** di 1413 mq, posto al piano T, distinto al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 72**, **autorimessa**, posta al piano S1, distinta al NCEU al **foglio 31 mappale 4679 sub. 76**, categoria C/6 di 114 mq, **autorimessa**, posta al piano T, distinta al NCEU al **foglio 31 mappale 5155 sub 1**, categoria C/6 di 75 mq, **autorimessa**, posta al piano T, distinta al NCEU al **foglio 31 mappale 5155 sub. 3**, categoria C/6 di 25 mq, **autorimessa**, posta al piano T, distinta al NCEU al **foglio 31 mappale 5153 sub. 1**, categoria C/6 di 771 mq, in forza dell'atto di mutamento di denominazione sociale, avvenuto in data 28/08/2017, con numero di repertorio 86506, rogante Notaio Papaccio Fabio



(Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21/09/2017 ai nn. 7973/5549, dalla soc. [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Atto correttamente volturo in Catasto

**NON TRASCRITTA E NON VOLTURATA IN CATASTO LA TRASFORMAZIONE
DELLA SOCIETÀ DA [REDACTED] IN [REDACTED]**

La società [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], divenne proprietaria, **per ragioni pari 1/1 di proprietà**, dei terreni posti nel Comune di Olbia, sezione Olbia, in località Zona Industriale settore 7, Comparto D/G7, distinti all'NCT **foglio 31 mappale 3175 di ha 00.01.97 - 3176 di ha 00.25.54, mappale 3180 di ha 00.52.72. – 2156 di ha 00.52.58 – 2157 di ha 00.21.10 - mappale 2154 di ha 00.08.73. – 2155 di 00.03.99 – 3178 di ha 00.02.73 - mappale 3182 di ha 00.06.84. - mappale 3186 di ha 00.53.81 – 3184 di ha 00.01.30** in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 27/06/2002, con numero di repertorio 184646, rogante Notaio Gianfranco Giuliani (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10.07.2002 ai nn. 7545/5895, dal "CONSORZIO PUBBLICO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA", con sede in Olbia, codice fiscale 00322750902.

Atto correttamente volturata in Catasto

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- Prezzo: euro 161.130,90;
- l'acquirente si obbliga ad utilizzare il fondo sopra precisato per attività produttive secondo il progetto esaminato dal Consorzio e già depositato presso il medesimo; all'uopo l'acquirente medesimo dichiara che il fondo sarà utilizzato per la realizzazione di stabilimenti commerciali da destinarsi alla rivendita di auto, con magazzini ricambi e servizi annessi;
- la vendita viene espressamente condizionata al conseguimento da parte dell'acquirente della concessione edilizia, alla costruzione dell'opificio ed all'esercizio dell'intervento produttivo autorizzato;
- l'avveramento della condizione sospensiva deve verificarsi entro due anni dalla stipula del trascrivendo atto;
- il predetto adempimento, dedotto quale evento condizionante l'efficacia della vendita, ricomprende altresì l'assolvimento di ogni altro obbligo connesso alla costruzione delle opere di urbanizzazione in osservanza delle prescrizioni del piano regolatore industriale vigente; qualora entro 18 mesi dalla stipula della presente, l'opera da realizzare sul terreno non sia stata ultimata al rustico nelle sue strutture murarie, e, in ogni caso, qualora entro 24 mesi l'opera non sia stata definitivamente completata e l'attività non sia esercitata per fatto dell'acquirente, il presente atto si intenderà come non fatto;
- resta in facoltà del consorzio di prorogare i termini di cui sopra mediante apposita concessione scritta, in considerazione delle giustificazioni fornite;
- non è consentito alla parte acquirente cedere (anche parzialmente) il presente contratto;



A margine della soprascritta nota di trascrizione risulta annotato in data 16/02/2009 ai nn. 395/1684 la cancellazione della condizione sospensiva

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **dal 09/10/2001 a tutto il 02/11/2021**, risulta presente quanto segue:

costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile in data 09.02.2009, rogante notaio Cudia Ernesto (Firenze), con numero di repertorio 29179 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 16.02.2009 ai nn. 1680/1054 a favore delle proprietà della [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] e della [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted], **contro** [redacted] sull'immobile in Olbia **distinto al NCEU al foglio 31 mappale 5153 sub 1**.

Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, emesso in data 25.11.2013, con numero di repertorio 2935, rogante Tribunale di Biella, per capitale euro 631.615,84, totale euro 780.000,00, Tasso interesse annuo 6%, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.12.2013 ai nn. 9853/1367, **a favore** di [redacted], con sede a [redacted], Codice fiscale [redacted], **contro** [redacted], con sede in [redacted], Codice Fiscale [redacted], **per diritti pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili in Comune di Olbia, distinti al NCEU **foglio 31 mappali 5153 sub 1, mappale 5155 sub 1, mappale 5155 sub 3, mappale 4679 sub 32 – 33 - 34-35-36-37-38-45-56-58-72-76-78-79-80-81-84-86-87-88 e altri immobili non oggetto di relazione**.

Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, emesso in data 12.08.2015, con numero di repertorio 17557, rogante Tribunale di Roma, per capitale euro 45.000,00, totale euro 55.000,00, Tasso interesse annuo non specificato, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.03.2016 ai nn. 2122/361, **a favore** di [redacted], nato a [redacted] il [redacted], **contro** [redacted], con sede in [redacted], Codice Fiscale [redacted], **per diritti pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili in Comune di Olbia, distinti al NCEU **foglio 31 mappali 5153 sub 1, mappale 5155 sub 1, mappale 5155 sub 3, mappale 4679 sub 32 – 33 - 34-35-36-37-38-45-56-58-72-76-78-79-80-81-84-86-87-88 e altri immobili non oggetto di relazione**.

Pignoramento immobiliare, notificato in data 09.09.2020, con numero di repertorio 653, rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14.10.2020 ai nn. 7661/5456, **a favore** della società [redacted], con sede in [redacted], codice fiscale [redacted], **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti al NCEU **foglio 31 mappale 5155 sub 1, mappale 5155 sub 3, mappali 5153 sub 1, mappale 4679 sub 78 – 79 – 80 - 81 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 45 – 56 – 58 – 72 – 76 – 84 – 86 – 87 – 88**.



1.3 - Elenco delle formalità: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative ai **TERRENI:**

Di seguito si riportano trascrizioni, iscrizioni e privilegi sugli immobili terreni siti nel Comune di Olbia distinti al NCET **foglio 31 mappali 1304 – 1306 – 5615 – 5616 – 5617 – 5618**, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare promossa dalla società [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.**

DESCRIZIONE CATASTALE DEI TERRENI

Nel Comune di Olbia, terreni distinti al NCT al **foglio 31**:

- **Mappale 1304 incolt prod di ha 00.00.51.**, consistenza aumentata con riordino il riordino fondiario del 19.03.2014, dal mappale **1304 di ha 00.00.46.**, proveniente dalla partita numero 1717, ex mappale 724 di ha 00.35.00. ex mappale 7;
Confina: con mappale 5615, con mappale 5617 e altro;
Osservazioni: in visura catastale è indicata una riserva che indica che nel 1304 è compreso il mappale 1305 che aveva una consistenza di ha 00.00.45. Dal controllo delle visure storiche catastali del mappale 1305 emerge che non è possibile che sia stato unito al 1304, in quanto in realtà ha originato il 1865 di ha 00.00.24 e il 1866 di ha 00.00.21, entrambi uniti alle strade.
- **Mappale 1306 pascolo di ha 00.00.16.**, ex mappale 6 di ha 06.21.30., ex mappale 6 di ha 06.37.00;
Confina: con mappale 5617, con mappale 1209 NON NUMERATO NELL'ESTRATTO DI MAPPA;
Osservazioni: nel caso in cui si decidesse di procedere alla vendita, sarebbe opportuno presentare istanza in catasto per far numerare in mappa il mappale 1306 (così come correttamente indicato nel frazionamento in data 27.05.1991 n. 477284) e far numerare diversamente un lotto di terreno sito ad Olbia tra via della Stampa e via Maroncelli, al quale è stato erroneamente attribuito il mappale 1306.
Correttamente intestato in visura catastale
- **Mappale 5615 pascolo di ha 00.02.61.**, ex mappale **1861 di ha 00.04.97.**, ex mappale 6 di ha 03.09.60., ex mappale 6 che aveva una superficie originaria di ha 06.37.00.;
Confina: con mappale 1304, con mappale 5617, con mappale 5616 e altro;
- **Mappale 5616 pascolo di ha 00.02.36.**, ex mappale **1861 di ha 00.04.97.**, ex mappale 6 di ha 03.09.60., ex mappale 6 che aveva una superficie originaria di ha 06.37.00.;
Confina: con mappale 5615, con mappale 5617 e altro;
- **Mappale 5617 pascolo di ha 00.03.75.**, ex mappale **1862 di ha 00.04.96.**, ex mappale 6 di ha 03.09.60., ex mappale 6 che aveva una superficie originaria di ha 06.37.00.;



Confina: con mappale 5615, con mappale 5618, con mappale 1304 - con mappale 1209 e altro;

- **Mappale 5618 pascolo di ha 00.01.21., ex mappale 1862 di ha 00.04.96.,** ex mappale 6 di ha 03.09.60., ex mappale 6 che aveva una superficie originaria di ha 06.37.00.;
Confina: con mappale 5616, con mappale 5617 e altro;

Tutti correttamente intestati in visura catastale

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALI PROPRIETARI:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice Fiscale [REDACTED], **per ragioni pari a 1/1 di proprietà.**

STORIA:

La soprascritta società [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice Fiscale [REDACTED], divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei terreni siti nel Comune di Olbia, distinti all’NCT al **Foglio 31 - Mappale 1304** di ha 00.00.51, **Mappale 1306** di ha 00.00.46, in forza dell’atto di mutamento di denominazione sociale, avvenuto in data 28.08.2017, con numero di repertorio 86506, rogante Notaio Papaccio Fabio (Olbia), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.09.2017 ai nn. 7973/5549, dalla soc. [REDACTED], con sede in Olbia, codice fiscale [REDACTED]. *

Atto correttamente volturato in Catasto

* **Nota:** Per quanto concerne i terreni siti nel Comune di Olbia, distinti al NCT al **Foglio 31 - Mappale 5615** di ha 00.02.61, **Mappale 5616** di ha 00.02.36., **Mappale 5617** di ha 00.03.75 e **Mappale 5618** di ha 00.01.21, tali terreni sono stati oggetto di espropriazione immobiliare da parte del *CIPNES - Gallura* (tramite atto di cessione volontaria a titolo gratuito degli immobili da parte di [REDACTED] al *CIPNES – Gallura*, atto datato 13.03.2012) e, ad oggi, su tali mappali insiste un’aiuola (mappali n° 5615 e 5617) e un’intersezione stradale a circolazione rotatoria (mappali n° 5616 e 5618).

Tali mappali risultano essere ancora intestati alla [REDACTED] ([REDACTED] è stata trasformata in [REDACTED], poi [REDACTED] ha mutato denominazione in [REDACTED]) in quanto l’atto di cessione non è stato trascritto da parte del *CIPNES - Gallura*. Tali mappali sono quindi a tutti gli effetti di proprietà della [REDACTED], nonostante il *CIPNES – Gallura* abbia provveduto a realizzarvi una rotatoria (mappali n° 5616 e 5618) e un’aiuola (mappali n° 5615 e 5617) di pertinenza della rotatoria.



**NON TRASCRITTA E NON VOLTURATA IN CATASTO LA TRASFORMAZIONE
DELLA SOCIETÀ DA [REDACTED] IN [REDACTED]**

La società [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nel comune di Olbia, in zona industriale settore 7 "Comparto D/G7", divenne proprietaria degli appezzamenti di terreno distinti all'NCT foglio 31 mappale 1861 di ha 00.04.97, mappale 1862 di ha 00.04.96., mappale 1304 di ha 00.00.46 e mappale 1306 di ha 00.00.16, confinanti con strada Cabu Abbas, altra proprietà e scorrimento Olbia Arzachena, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 20.02.2001, con numero di repertorio 177256, rogante Notaio Gianfranco Giuliani (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 07.03.2001 ai nn. 2020/1292 e successivo atto di identificativo catastale, avvenuto in data 10.12.2002, con numero di repertorio 186869, rogante Notaio Gianfranco Giuliani (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.12.2002 ai nn. 14512/11095, dal "CONSORZIO PUBBLICO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA", con sede in Olbia, codice fiscale 00322750902.

Atto correttamente volturato in Catasto

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- Prezzo £ 77.731,731 già pagati;
- l'acquirente si obbliga ad utilizzare il fondo sopra precisato per attività produttive secondo il progetto esaminato dal Consorzio e già depositato presso il medesimo; all'uopo l'acquirente medesimo dichiara che il fondo sarà utilizzato per la realizzazione di un impianto da destinarsi a impianto erogazione carburante e servizi annessi, anche di ristorazione;
- la vendita viene espressamente condizionata al conseguimento da parte dell'acquirente della concessione edilizia, alla costruzione dell'opificio ed all'esercizio dell'intervento produttivo autorizzato; l'avveramento della condizione sospensiva deve verificarsi entro due anni dalla stipula del trascrivendo atto; il predetto adempimento, dedotto quale evento condizionante l'efficacia della vendita, ricomprende altresì l'assolvimento di ogni altro obbligo connesso alla costruzione delle opere di urbanizzazione in osservanza delle prescrizioni del piano regolatore industriale vigente; qualora entro 18 mesi dalla stipula della presente, l'opera da realizzare sul terreno non sia stata ultimata al rustico nelle sue strutture murarie, e, in ogni caso, qualora entro 24 mesi l'opera non sia stata definitivamente completata e l'attività non sia esercitata per fatto dell'acquirente, il presente atto si intenderà come non fatto; resta in facoltà del consorzio di prorogare i termini di cui sopra mediante apposita concessione scritta, in considerazione delle giustificazioni fornite;
- CDU: allegato;
- Frazionamento allegato all'atto.

Annotato in data 28/12/2002 ai nn. 1701 la cancellazione della condizione sospensiva



Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenda delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **dal 07/03/2001 a tutto il 02/11/2021**, risulta presente quanto segue:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio, avvenuto in data 18.06.2001, con numero di repertorio 179016, rogante Notaio Gianfranco Giuliani (Olbia), trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02.07.2001 ai nn. 5361/3697, **a favore** del "CONSORZIO PUBBLICO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA", con sede in Olbia, codice fiscale 00322750902, **contro** la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], **per ragioni pari a 1/1 di diritto di proprietà**, sui terreni siti nel Comune di Olbia, distinti nell'NCT al **foglio 31 mappale 1304 di ha 00.00.46, mappale 1306 di ha 00.00.16, 1861 di ha 00.04.97, mappale 1862 di ha 00.04.96., e altri immobili non oggetto di relazione.**

Locazione ultranovennale in data 23.12.2008 con numero di repertorio 64437, rogante Castorina Giancarlo (Roma), trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.01.2009 ai nn. 871/597, **a favore della società** [REDACTED], con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] **contro** [REDACTED] con sede in [REDACTED], per ragioni pari a 1/1, sull'immobile in Olbia distinti all'NCT al foglio 31 mappali 1304, mappale 1306, mappale 1861 e 1862 **e altri immobili non oggetto di relazione.**

Nota: In Conservatoria dei Registri Immobiliari **non risultano annotati rinnovi di tale locazione**

Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, emesso in data 25.11.2013, con numero di repertorio 2935, rogante Tribunale di Biella, per capitale euro 631.615,84, totale euro 780.000,00, Tasso interesse annuo 6%, iscritta presso l'Agenda delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.12.2013 ai nn. 9853/1367, **a favore** di [REDACTED], con sede a [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], **contro** [REDACTED], con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], **per diritti pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili in Comune di Olbia, distinti all'NCT al **foglio 31 mappale 1304, mappale 1306, mappale 5615, mappale 5616, mappale 5617, mappale 5618**

Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, emesso in data 12.08.2015, con numero di repertorio 17557, rogante Tribunale di Roma, per capitale euro 45.000,00, totale euro 55.000,00, Tasso interesse annuo non specificato, iscritta presso l'Agenda delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.03.2016 ai nn. 2122/361, **a favore** di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], **contro** [REDACTED], con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], **per diritti pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili in Comune di Olbia, distinti all'NCT al **foglio 31 mappale 1304, mappale 1306, mappale 5615, mappale 5616, mappale 5617, mappale 5618**

Pignoramento immobiliare, notificato in data 09.09.2020, con numero di repertorio 653, rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania, trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14.10.2020 ai nn. 7661/5456, **a favore** della società [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], **contro** [REDACTED], con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], **per diritti pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili in Comune di Olbia, distinti all'NCT al **foglio 31 mappale 1304, mappale 1306, mappale 5615, mappale 5616, mappale 5617, mappale 5618**



Quesito n° 02 - Descrizione del Bene

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

2.1 - Caratteristiche del contesto al contorno

Gli immobili pignorati fanno parte di un più ampio complesso immobiliare sito nella zona industriale della Città di Olbia (SS). L'accesso al complesso immobiliare oggetto di esecuzione, agevolato anche dalla presenza di un'intersezione stradale a circolazione rotatoria posta nelle immediate vicinanze, avviene dalla Strada Statale n° 125 "Orientale Sarda" km 1,00, strada che collega la Città di Olbia con i paesi e i borghi dell'alta Gallura, Costa Smeralda compresa. L'immobile si trova in una posizione particolarmente pregiata in quanto risulta particolarmente agevole da raggiungere anche per chi arriva da fuori Olbia, in quanto lo stesso si trova nelle immediate vicinanze di uno degli svincoli della Circonvallazione Ovest, strada quest'ultima che delinea buona parte del perimetro urbano della Città di Olbia.

L'immobile dista circa 6 km dall'Aeroporto di Olbia *Costa Smeralda*, circa 3,5 km dalla Stazione Marittima *Isola Bianca* di Olbia, circa 17 km dal porto di Golfo Aranci e circa 3,8 km dalla Stazione Ferroviaria e dal centro di Olbia. Nelle immediate vicinanze sono presenti altre attività commerciali, artigianali e industriali. Il Centro Commerciale *Terranova* dista circa 2,5 km.

In merito alla presenza di opere di urbanizzazione primaria, si rileva che la zona industriale è servita dalla rete fognaria, rete di adduzione idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e dagli impianti di illuminazione pubblica.

2.2 - Caratteristiche generali, strutturali, impiantistiche, stato di conservazione e finiture degli immobili

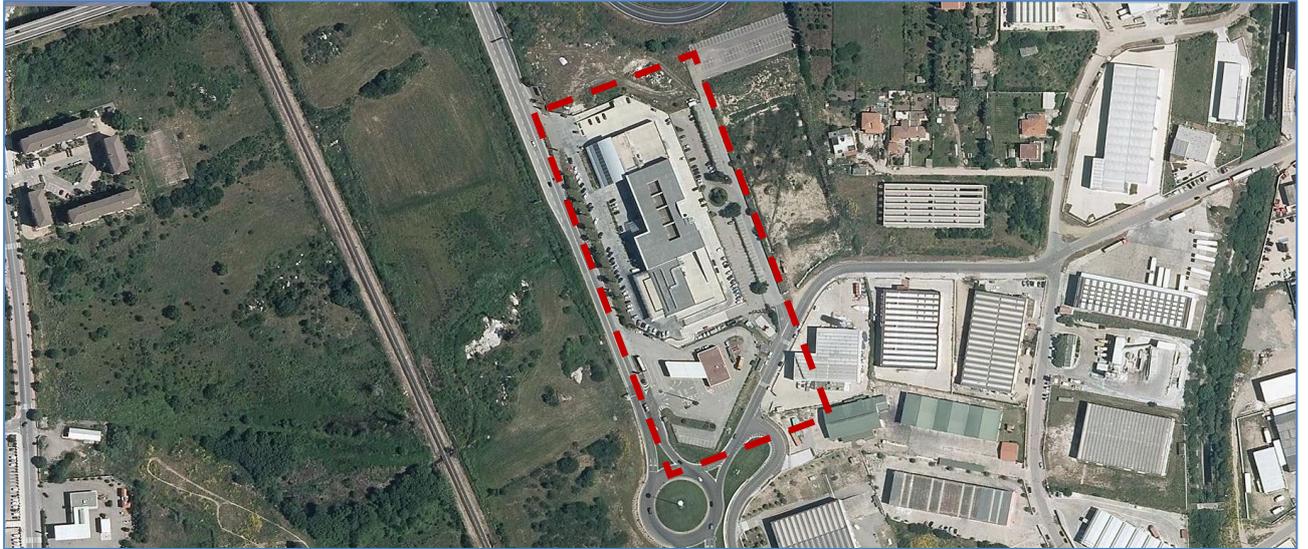
L'accesso agli immobili pignorati è stato effettuato in data 15/11/2021 come da verbale di sopralluogo e relativo rilievo fotografico che si allegano alla presente relazione peritale (Allegato 03).

Gli immobili pignorati fanno parte di un più ampio complesso immobiliare sito nella zona industriale di Olbia, settore n° 7, a cui si accede dal km 1,00 della Strada Statale n° 125 "Orientale Sarda". Il complesso immobiliare si sviluppa su quattro livelli (piano seminterrato, terra, primo e secondo) e confina con una stazione di servizio per il rifornimento di carburanti.

I beni oggetto di stima riguardano sia fabbricati che terreni:

- I FABBRICATI sono distinti al N.C.E.U. al:
 - Foglio 31, Mappale 4679, subalterni 78, 79, 80, 81, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 45, 56, 58, 72, 76, 84, 86, 87, 88;
 - Foglio 31, Mappale 5155, subalterni 1 e 3;
 - Foglio 31, Mappale 5153, subalterno 1;
- I TERRENI sono distinti al N.C.T. al:
 - Foglio 31, Mappali 1304, 1306, 5615, 5616, 5617, 5618;





Aerofoto con localizzazione del complesso immobiliare oggetto di ricognizione



Complesso immobiliare oggetto di ricognizione

I fabbricati oggetto di stima riguardano la *ex concessionaria Audi*, la *ex concessionaria Volkswagen* e la *ex concessionaria Porsche*. Ad oggi tutte le attività commerciali di vendita e assistenza autovetture risultano essere cessate.

La *ex concessionaria Audi*, che si trova nell'ala nord del complesso immobiliare, è caratterizzata al piano terra da un locale dedicato all'esposizione e alla vendita delle automobili e da uffici con annessi bagni



e cavedio impianti (Foglio 31, Mappale 4679, Subalterni 79 e 80) per una superficie complessiva di circa mq 783,00; al piano terra è inoltre presente anche un'officina con accesso posto sul lato nord del complesso immobiliare (F. 31, Mapp. 4679, Sub. 78), caratterizzata da una superficie di circa mq 102,00. Tramite una scala a chiocciola in acciaio che si trova nel locale esposizione e vendita si accede al piano primo, che è caratterizzato da locali adibiti ad uffici con annessi bagni (F. 31, Mapp. 4679, Sub. 81) per una superficie di circa mq 468,00; ai locali adibiti ad uffici si accede da un corridoio delimitato da una ringhiera di protezione che si affaccia sulla doppia altezza del locale esposizione e vendita. La struttura portante della ex concessionaria Audi è in gran parte in acciaio con chiusure in vetro (parte che si affaccia sulla S.S. n° 125) e in parte in calcestruzzo armato prefabbricato (parte retrostante).

La ex concessionaria Volkswagen, che si trova nell'ala sud del complesso immobiliare, è caratterizzata al piano terra da un locale dedicato all'esposizione e alla vendita delle automobili con annessi bagni (Foglio 31, Mappale 4679, Subalterno 84) per una superficie di circa mq 997,00; al piano terra sono inoltre presenti un'ampia officina con annesso magazzino per deposito ricambi, a cui si accede sia dall'esterno sia dal locale esposizione e vendita, i bagni e gli spogliatoi (F. 31, Mapp. 4679, Sub. 87): il tutto si sviluppa su una superficie di circa mq 1.147,00. Tramite una scala si accede al piano primo, che è caratterizzato da locali adibiti ad uffici con annessi bagni (F. 31, Mapp. 4679, Sub. 86) per una superficie di circa mq 419,00; ai locali adibiti ad uffici si accede da un corridoio delimitato da una ringhiera di protezione che si affaccia sulla doppia altezza del locale esposizione e vendita.

La ex concessionaria Volkswagen è comunicante con la ex concessionaria Porsche sia dall'officina che dal locale esposizione e vendita. La struttura portante della ex concessionaria Volkswagen è in parte in acciaio con chiusure in vetro (parte che si affaccia sulla S.S. n° 125) e in parte in calcestruzzo armato prefabbricato (parte retrostante).

La ex concessionaria Porsche, che si trova nell'ala sud del complesso immobiliare, si sviluppa interamente al piano terra ed è caratterizzata da un locale dedicato all'esposizione e alla vendita delle automobili, all'interno del quale trova spazio anche un ufficio delimitato da pareti vetrate (Foglio 31, Mappale 4679, Subalterno 88), per una superficie di circa mq 298,00. La struttura portante della ex concessionaria Porsche è in calcestruzzo armato prefabbricato ed è caratterizzata da chiusure perimetrali in vetro sul prospetto principale.

Gli immobili presentano tali caratteristiche e finiture: gli infissi appaiono in buono stato di conservazione; quelli esterni sono in alluminio, mentre gli infissi interni sono in legno. Le pavimentazioni appaiono in buono stato di conservazione e sono per lo più in gres porcellanato, ad eccezione delle pavimentazioni che caratterizzano il comparto uffici della ex concessionaria Audi che invece sono state realizzate in parquet. I placcaggi murari dei bagni sono anch'essi in gres porcellanato e si presentano in buono stato di conservazione. Lo stato di conservazione generale dei fabbricati è buono, le tinteggiature interne non necessitano di interventi di manutenzione, le murature appaiono ben asciutte e non sono state rilevate tracce di umidità. Fanno eccezione i bagni della ex concessionaria Audi, in cui è stata riscontrata dell'umidità e scrostamento di tinteggiature in alcune parti di alcune pareti; in una parete al piano primo, in un locale adibito ad ufficio, è stato riscontrato un parziale scrostamento della tinteggiatura in alcuni punti. Inoltre, nel piano primo della ex concessionaria Volkswagen è stato rilevato lo scrostamento di tinteggiature in una parte di una parete perimetrale. Esternamente sono stati rilevati fenomeni di ossidazione che interessano parti delle strutture in acciaio dei fabbricati.



Tutti i locali sono dotati di impianti elettrici, di condizionamento dell'aria, idrici e fognari collegati alle reti consortili. I locali adibiti a officina sono dotati inoltre di apposito impianto antincendio. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrici. Il condizionamento dell'aria avviene con le seguenti modalità: nei locali ex Audi, il condizionamento è garantito da un'unità di climatizzazione *Rooftop* (aria canalizzata in condotti di aerazione che la immettono dall'alto, nella parte alta della struttura, in combinazione con griglie a pavimento utilizzate sia per la mandata che per la ripresa dell'aria) e da una macchina aria/acqua (aria che viene immessa negli ambienti tramite ventilconvettori installati nelle parti basse di apposite tramezzature interne alla struttura): i motori di entrambe le macchine trovano alloggio all'esterno della struttura. Nei locali ex Volkswagen il condizionamento dell'aria avviene in maniera del tutto simile a quanto appena descritto: anche in questo caso, i motori di entrambe le macchine trovano alloggio all'esterno della struttura, in un lastrico solare. Nei locali ex Porsche invece, il condizionamento (caldo/freddo) è garantito da pompe di calore, i cui motori frigoriferi trovano alloggio su una parete perimetrale esterna. Gli impianti appaiono realizzati con buona tecnica ed un livello di finitura nella media.

Fanno parte degli immobili oggetto di pignoramento anche i seguenti lastrici solari e parcheggi / posti auto scoperti localizzati in aree esterne al complesso immobiliare, distinti in Catasto come riportato di seguito:

Lastrici solari:

- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 32: mq 456,00
- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 35: mq 106,00
- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 36: mq 44,00
- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 45: mq 497,00

Parcheggi / Posti auto scoperti:

- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 33: mq 64,00
- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 34: mq 57,00
- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 37: mq 144,00
- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 38: mq 84,00
- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 56: mq 95,00
- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 58: mq 61,00
- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 76: mq 114,00
- Foglio 31, Mappale 5155, subalterno 1: mq 75,00
- Foglio 31, Mappale 5155, subalterno 3: mq 25,00
- Foglio 31, Mappale 5153, subalterno 1: mq 771,00

Aree urbane:

- Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 72: mq 1.413,00

Fanno parte degli immobili oggetto di pignoramento anche dei lotti di terreno geograficamente non contigui agli altri beni già identificati. Tali lotti sono distinti al N.C.T. al Foglio 31, Mappali 1304, 1306, 5615, 5616, 5617 e 5618. Parte di tali lotti di terreno sono destinati a viabilità, altri sono stati interessati dalla realizzazione di aree a servizio di un distributore di carburanti, destinati ad accogliere aree di sosta, aree di manovra, locali tecnici e impianti a servizio della stazione di servizio.



Quesito n° 03 - Identificazione univoca del bene

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 precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Dalla verifica della documentazione in atti, si evidenzia che i dati riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 09/09/2020 con numero di repertorio 653, coincidono con quanto riportato nelle visure catastali che si allegano alla presente relazione di perizia. I beni oggetto di pignoramento consistono sia in fabbricati che in terreni:

- I FABBRICATI sono distinti al N.C.E.U. al:
 - Foglio 31, Mappale 4679, subalterni 78, 79, 80, 81, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 45, 56, 58, 72, 76, 84, 86, 87, 88;
 - Foglio 31, Mappale 5155, subalterni 1 e 3;
 - Foglio 31, Mappale 5153, subalterno 1;
- I TERRENI sono distinti al N.C.T. al:
 - Foglio 31, Mappali 1304, 1306, 5615, 5616, 5617, 5618;

Si rileva che il bene distinto N.C.T. al Foglio 31 - Mappale 1306 è erroneamente numerato in mappa. Tuttavia, tale errore non inficia l'univoca individuazione del bene in quanto lo stesso è correttamente intestato in visura catastale. Nel caso in cui si decidesse di procedere alla vendita, sarebbe opportuno presentare istanza in catasto per far numerare in mappa il mappale 1306 (così come correttamente indicato nel frazionamento in data 27.05.1991 n. 477284) e far numerare diversamente un lotto di terreno sito ad Olbia tra via della Stampa e via Maroncelli, al quale è stato erroneamente attribuito il mappale 1306.

Quesito n° 04 - Regolarità catastale

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;

Dalla verifica della documentazione catastale, si evidenzia che gli immobili risultano essere inseriti in mappa e regolarmente censiti al N.C.E.U. e al N.C.T.; come già riportato al precedente *paragrafo 03*, si rileva che il bene distinto N.C.T. al Foglio 31 - Mappale 1306 è erroneamente numerato in mappa. Tale errore non inficia l'univoca individuazione del bene in quanto lo stesso è correttamente intestato in visura catastale; nel caso in cui si decidesse di procedere alla vendita di tale bene, sarebbe opportuno presentare istanza in catasto per far numerare in mappa il mappale 1306 (così come correttamente indicato nel frazionamento in data 27.05.1991 n. 477284) e far numerare diversamente un lotto di terreno sito ad Olbia tra via della Stampa e via Maroncelli, al quale è stato erroneamente attribuito il mappale 1306.



Quesito n° 05 - Utilizzazione urbanistica

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

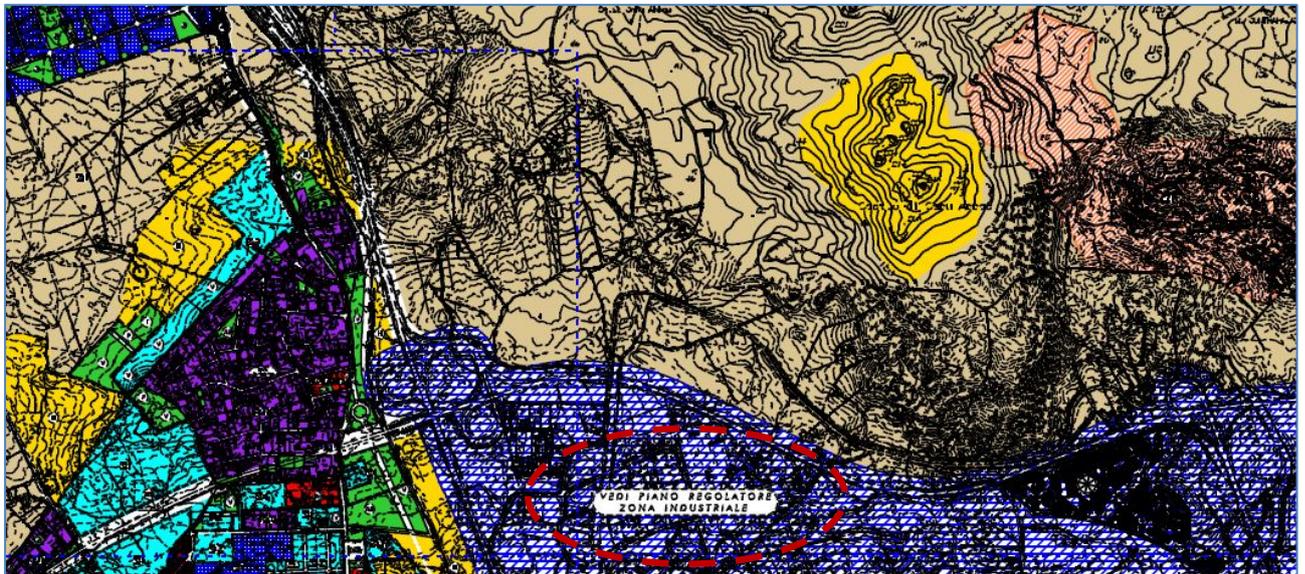
Gli immobili oggetto di ricognizione fanno parte di un ampio complesso edilizio sito nella zona industriale del Comune di Olbia (SS).

Il Comune di Olbia si trova in regime di "Norme di Salvaguardia", regime che scatta con l'adozione di un nuovo strumento urbanistico che va a sovrapporsi ad un altro preesistente; tale regime apre un periodo temporale in cui valgono contemporaneamente le disposizioni dei due differenti strumenti urbanistici.

Per quanto concerne il Comune di Olbia, il regime di salvaguardia è scattato nel 2020 con l'adozione del *Piano Urbanistico Comunale (PUC) in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I. (Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della Legge n° 45 del 22/12/1989, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020)*; il PUC è andato a sovrapporsi al vigente *Programma di Fabbricazione (Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva)*. È pertanto necessario prendere in considerazione entrambi gli strumenti urbanistici.

Da entrambi gli strumenti urbanistici comunali emerge che la gestione degli immobili ricadenti nelle aree industriali (Zona Industriale) è disciplinata dal *Piano Regolatore Territoriale delle aree industriali gestite dal CIPNES - Gallura (P.R.T.C.)*.

05.1 - Immobili censiti in Catasto FABBRICATI



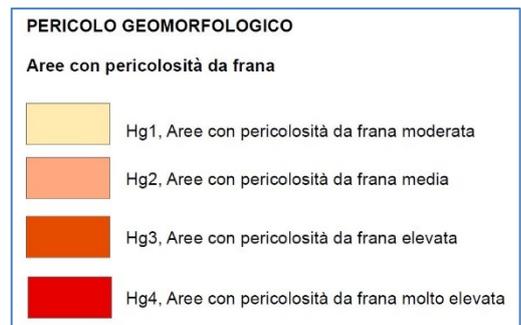
*Stralcio dal Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Olbia
Rimando al P.R.T.C. del CIPNES - GALLURA per la disciplina delle Aree Industriali*

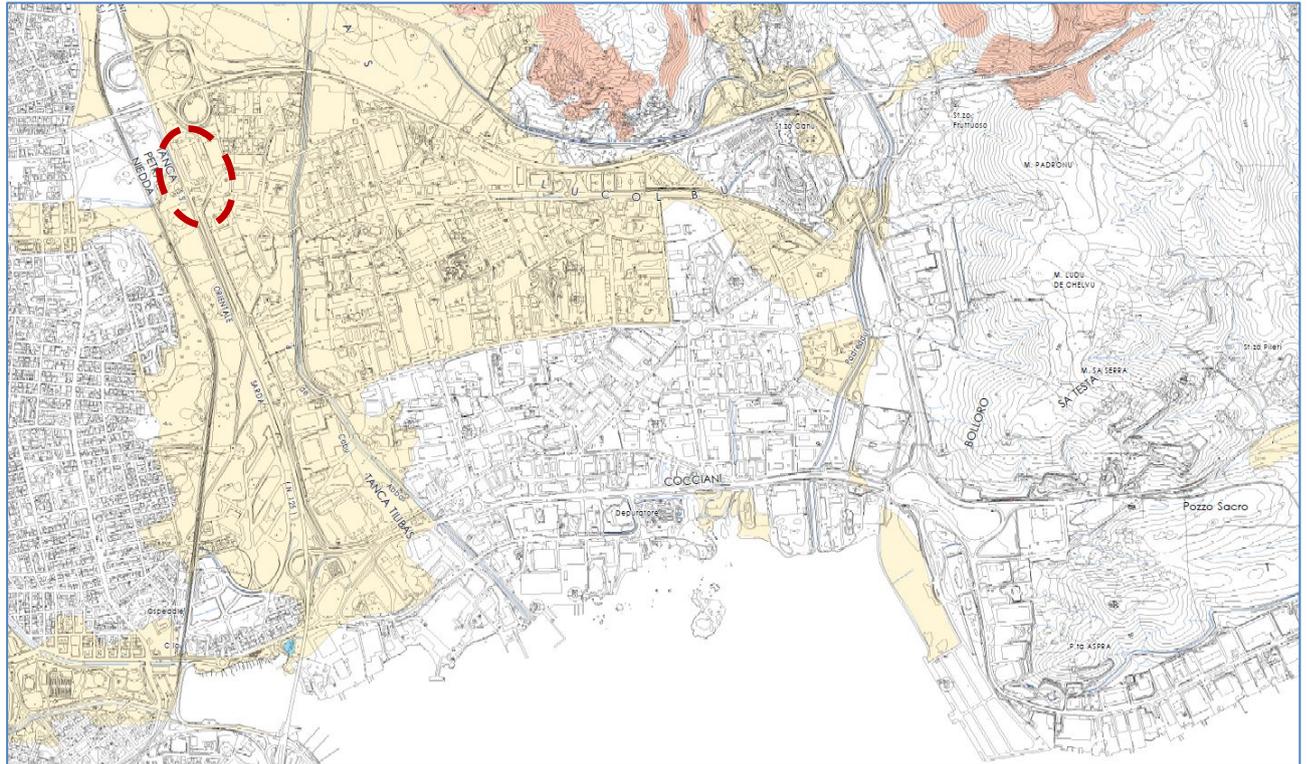


Come evincibile dal *Piano Regolatore Territoriale delle Aree Industriali gestite dal CIPNES*, il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non risulta tra quelli censiti dal CIPNES come "immobili inutilizzati espropriabili".



Stralcio dal *Piano Regolatore Territoriale delle Aree Industriali gestite dal CIPNES - GALLURA (P.R.T.C.)*
Planimetria catastale ricognitiva degli immobili inutilizzati espropriabili





Stralcio dal PUC adottato dal Comune di Olbia nel 2020

Ambiti interessati da tutela - Adeguamento PAI - Pericolo Geomorfologico

Per quanto concerne il rischio idrogeologico, dal PUC (in adeguamento al PPR e al PAI) emerge che gli immobili oggetto di ricognizione ricadono nelle seguenti aree di rischio:

- Pericolosità da frana: Area Hg1 - *Zone con fenomeni franosi presenti o potenziali marginali* (Pericolosità Moderata);
- Pericolosità Idraulica: nessuna.

Nell'ambito di tale intervento edilizio, di cui ai titoli abilitativi riportati in risposta al seguente *Quesito n° 06*, agli immobili oggetto di ricognizione è stata assegnata la destinazione d'uso *commerciale e industriale*.

05.2 - Immobili censiti in Catasto TERRENI

In riferimento al presente quesito, si è provveduto a richiedere il *Certificato di Destinazione Urbanistica*, rilasciato dal Comune di Olbia in data 26/11/2021 - Certificato n° 680/2021, Prot. 132097/2021 (Allegato 06) relativo ai terreni oggetto di ricognizione, dal quale si evince quanto segue:

Gli immobili distinti in catasto terreni al Comune di Olbia, sezione di Olbia, al **Foglio 31 – Mappali 1304** di mq. 51 – **1306 (ex 6)** di mq. 16 – **5615** di mq. 261 – **5616** di mq. 236 – **5617** di mq. 375 – **5618** di mq. 121, sono stati classificati con la seguente destinazione urbanistica:

1. *Strumento urbanistico*: Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per



aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

Foglio 31 Mappali 1304 di mq. 51 – 1306 (ex 6) di mq. 16 – 5615 di mq. 261 – 5617 di mq. 375 in **Zona "D" del Nucleo di Industrializzazione** oggetto della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Territoriale delle aree industriali gestite dal CIPNES Gallura, approvata con deliberazioni dell'Assemblea Generale del CIPNES Gallura n° 7 del 12/07/2013, n° 1 del 27/01/2014, n° 28 del 06/07/2015 e n° 32 del 05/10/2015, e con determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n° 2028/DG del 30/07/2015 e pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/10/2015. Gli immobili sono classificati nel suddetto Piano all'interno del comparto di **Zona D/G1 per attività produttive nel settore dei servizi - direzionale - commerciale - ricettivo** (art. 26 delle Norme di Attuazione).

Foglio 31 Mappali 5616 di mq. 236 – 5618 di mq. 121 in **Viabilità** compresa all'interno del suddetto Piano Regolatore Territoriale delle aree industriali gestite dal CIPNES Gallura.

Gli immobili ricadono in "Zona Hg1 a pericolosità da frana moderata" nel suddetto piano e nella Variante a Programma di fabbricazione adottata con deliberazione di C. C. n° 10 del 02/03/2016.

2. *Strumento urbanistico:* Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020:

- In parte in **Zona assoggettata al Piano Regolatore Territoriale delle aree industriali gestite dal CIPNES Gallura**, come nel programma di fabbricazione vigente.
- In parte in **Viabilità** compresa all'interno della perimetrazione del suddetto Piano Regolatore Territoriale.

Si osserva la fascia di Rispetto dei corsi d'acqua.

Quesito n° 06 - Regolarità edilizia e urbanistica

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;

Il complesso immobiliare oggetto di indagine, nella sua interezza, è stato originariamente concepito e progettato come consistente in due corpi di fabbrica distinti ma funzionalmente integrati, in quanto destinati ambedue ad autoconcessionaria, l'uno per le vetture *Audi*, l'altro per le vetture *Volkswagen*.



Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza a 6 distinte **Concessioni Edilizie** (per le quali il richiedente risulta essere sempre la società [REDACTED]) corrispondenti ad altrettanti 6 lotti in cui il complesso è stato progettuamente frazionato:

- Lotto "A" denominato *Autocarrozzeria AUDI*
Concessione Edilizia n° **292** del **22/03/2002**
- Lotto "B" denominato *Autofficina AUDI*
Concessione Edilizia n° **293** del **22/03/2002**
- Lotto "C" denominato *Assistenza Commerciale AUDI*
Concessione Edilizia n° **294** del **22/03/2002**
- Lotto "D" denominato *Autofficina WOLKSWAGEN*
Concessione Edilizia n° **289** del **22/03/2002**
- Lotto "E" denominato *Assistenza Commerciale WOLKSWAGEN*
Concessione Edilizia n° **290** del **22/03/2002**
- Lotto "F" denominato *Centro Direzionale WOLKSWAGEN*
Concessione Edilizia n° **291** del **22/03/2002**

Così come specificato in ciascuna delle precedenti 6 Concessioni Edilizie, il frazionamento dell'intervento, che strutturalmente, funzionalmente ed urbanisticamente lascia immutata l'opera nella sua interezza, nasce dall'esigenza di una migliore identificazione delle competenze finanziarie e dei rispettivi cespiti riferiti ai diversi lotti del complesso. In fase d'opera l'intervento è stato considerato nella sua unitarietà.

Successivamente nel complesso edilizio sono state realizzate delle opere edilizie in difformità per le quali in data 22/03/2007 la [REDACTED] ha presentato opportuna domanda di sanatoria (ai sensi dell'ex art. 13 della legge 47/85), prot. n° 24584. A tal proposito, il Comune di Olbia ha rilasciato alla richiedente [REDACTED] i seguenti titoli abilitativi:

1. **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 512 del 26/11/2007** (Variante in sanatoria, ai sensi dell'ex art. 13 della legge 47/85, al Provvedimento Unico n° 424/06 - *Concessionaria Showroom Audi*).
2. **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 513 del 26/11/2007** (Variante in sanatoria, ai sensi dell'ex art. 13 della legge 47/85, al Provvedimento Unico n° 424/06 - *Concessionaria Showroom Volkswagen*).

In data 03/11/2008 il Comune di Olbia ha rilasciato parere efficace per la **Verifica di Agibilità (Pratica n° 9694/2008 - Prot. n° 91686)** presentata dalla [REDACTED], verifica relativa agli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 4679, sub. 11 e 12.

Nota: Entrambe le Concessioni in Sanatoria riguardano gli immobili distinti ai Sub 8, 9, 10, **11 e 12** (Foglio 31, mappale 4679). La Verifica di Agibilità (Pratica n° 9694/2008 - Prot. n° 91686) riguarda gli immobili distinti ai Sub **11 e 12** (Foglio 31, mappale 4679). A tal proposito, è importante sottolineare che:

Il **Sub 11** è un immobile soppresso, originario degli attuali Sub 78, 79 e 81 (Foglio 31, mappale 4679). Analogamente, il **Sub 12** è un immobile soppresso, originario degli attuali Sub 84, 86, 87



e 88 (Foglio 31, mappale 4679). Per tali ragioni, sia le Concessioni in Sanatoria (entrambe), sia la Verifica di Agibilità n° 9694/2008 riguardano i fabbricati oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In data 06/02/2009 il Comune di Olbia ha rilasciato un ulteriore parere efficace per la **Verifica di Agibilità (Pratica n° 9883/2009 - Prot. n° 11608)** presentata dall' [REDACTED] per conto della [REDACTED], verifica relativa agli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 4679, sub. 2, 53, 54 e 55. Tale Verifica di Agibilità non riguarda subalterni oggetto di pignoramento.

I fabbricati oggetto di ricognizione presentano delle difformità edilizie rispetto a quanto previsto dai progetti approvati. Alcune delle partizioni interne previste in progetto non sono state realizzate, prediligendo l'*open space* alla realizzazione di locali delimitati da partizioni; alcune partizioni interne e relativi infissi sono stati realizzati traslati rispetto a quanto previsto in progetto, altri sono stati realizzati anche se non previsti.

Le difformità riguardano per lo più partizioni interne; solo in minima parte interessano le murature perimetrali esterne, in cui è stata rilevata la realizzazione di infissi non previsti in progetto e la mancata realizzazione di altri infissi previsti in progetto. Le difformità rilevate non inficiano né la sagoma esterna degli edifici, né le volumetrie urbanistiche approvate in sede di concessione edilizia.

Per sanare le opere in difformità può essere presentato un progetto di sanatoria, i cui costi ammonterebbero approssimativamente ad € 7.000.

Quesito n° 07 - Pesì o limitazioni d'uso gravanti sui beni pignorati

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

I beni pignorati non sono risultati essere gravati da censo, livello o uso civico. Il debitore esecutato è proprietario degli immobili oggetto di pignoramento per la **quota di 1/1**.

Quesito n° 08 - Spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile

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;

08.1 - Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione

Lo [REDACTED], studio di amministrazioni e gestioni immobiliari, alla data del 07/12/2021 ha fornito al C.T.U. il bilancio preventivo (in attesa di chiudere il bilancio al 31/12/2021) del *Condominio* [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]), da cui emerge l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione degli immobili della [REDACTED] per quanto concerne l'*esercizio ordinario 2021*. (cfr. *Bilancio Preventivo - Esercizio ordinario 2021* di cui all'Allegato 09)

08.2 - Spese ordinarie o straordinarie già deliberate



Il bilancio preventivo di cui al *paragrafo 08.1* mette in luce anche la presenza di spese straordinarie già deliberate che ammontano ad € 7.115,38 (cfr. *Bilancio Preventivo - Esercizio straordinario "Rifacimento lastrico"* di cui all'Allegato 09).

08.3 - Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

È stata riscontrata l'esistenza di oneri insoluti di natura condominiale. Dal dettaglio della posizione debitoria della [REDACTED] al 07/12/2021, si evince che il debitore risulta essere moroso nel pagamento degli oneri condominiali. Nello specifico emerge che il debito che [REDACTED] ha maturato nei confronti del *Condominio* [REDACTED] per le spese condominiali ammonta ad € 13.498,77 (cfr. *Bilancio Preventivo - Esercizio ordinario 2021* di cui all'Allegato 09).

08.4 - Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati in aggiunta a quanto già indicato in risposta al precedente *Quesito n° 01*.



Quesito n° 09 - Vendibilità dei beni in uno o più lotti

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;

Valutata la conformazione degli immobili oggetto di ricognizione e preso atto della loro naturale suddivisione fisica degli spazi e dei relativi confini, si ritiene possibile un'agevole suddivisione in lotti finalizzata alla vendita. Nello specifico, si ritiene opportuna la seguente suddivisione in lotti:

- Lotto n° 1: Locali ex Concessionarie Volkswagen e Porsche
- Lotto n° 2: Locali ex Concessionaria Audi
- Lotto n° 3: Posti auto e lastrico solare ala Nord:
- Lotto n° 4: Posti auto ala Ovest:
- Lotto n° 5: Posti auto ala Sud:
- Lotto n° 6: Terreni

Il Lotto n° 1 è eventualmente ulteriormente scindibile in:

- Lotto n° 1.a: Locali ex Concessionaria Volkswagen
- Lotto n° 1.b: Locali ex Concessionaria Porsche

Nota: nel successivo *paragrafo 14* si riporta anche una **suddivisione in lotti di vendita alternativa** proposta dalla parte creditrice precedente che, come già affermato in risposta alla richiesta di chiarimenti posti dalla stessa parte creditrice precedente, si ritiene altrettanto valida.

Quesito n° 10 - Divisibilità dei beni

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;

Come già riportato in risposta al *Quesito n° 09*, si ritiene possibile vendere gli immobili oggetto di ricognizione in lotti separati. Per questa ragione si procederà alla stima individuale dei lotti, determinando singolarmente il valore di ciascun lotto.

Nel caso oggetto di stima, i beni sono pignorati per l'intera quota, pertanto non vi sono frazionamenti da predisporre e/o conguagli in denaro.



Quesito n° 11 - Stato di possesso dei beni

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 15/11/2020, alcuni degli immobili oggetto di ricognizione sono risultati essere occupati:

11.1 - Occupazione da parte di ATS Sardegna:

Parte dei beni pignorati (nello specifico i "locali censiti al Foglio 31 Mappale 4679 Subalterni n. 84 di mq 997, parzialmente il Sub. 86 per mq 100 e parzialmente il Sub. 88 per mq 200, per una superficie lorda di mq. 1.297") sono risultati essere occupati dalla ATS Sardegna (Azienda per la Tutela della Salute) che li ha adibiti ad **Hub Vaccinale dell'area di Olbia** per la gestione della **vaccinazione anti SARS CoV-2/COVID-19**.

A tal proposito si veda la *Determinazione Dirigenziale* ATS Sardegna n° 3197/2021, liberamente reperita dal sito istituzionale ATS dallo scrivente C.T.U., e il relativo *Contratto di Servizi (Allegato 10)* del tipo "Contratto di comodato d'uso gratuito" (contratto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, non trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari), dai quali emerge lo stato di occupazione di parte dei beni pignorati con decorrenza 05/03/2021 e fino al 30/09/2021.

In data 30/09/2021, il contratto di comodato d'uso gratuito è stato prorogato "agli stessi patti e condizioni" sino al 31/12/2021 (Allegato 10).

Nota: Il contratto di servizi (datato 05/03/2021) e il contratto di proroga (datato 30/09/2021) hanno entrambi data certa successiva alla data di trascrizione del pignoramento (14/10/2020) presso l'Agenzia delle Entrate: pertanto, entrambi i contratti stipulati tra la parte esecutata e ATS Sardegna non sono opponibili all'acquirente.

11.2 - Occupazione da parte di Parrocchia "Sant'Ignazio da Laconi":

Parte dei beni pignorati, nello specifico gli immobili censiti al Foglio 31 Mappale 4679 Subalterni n. 79 e 80, sono risultati essere occupati dalla *Parrocchia "Sant'Ignazio da Laconi"*, che se ne è servita per lo svolgimento di funzioni religiose.

A tal proposito si veda il relativo *Contratto di Servizi (Allegato 10)* del tipo "Contratto di comodato d'uso gratuito" (contratto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, non trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari), dal quale emerge lo stato di occupazione di parte dei beni pignorati con decorrenza 19/09/2020 e fino al 31/12/2020.

Si veda inoltre la *Scrittura Privata (Allegato 10)* del tipo "Comodato d'uso gratuito", scrittura priva di firme fornita al C.T.U. dalla parte esecutata, scrittura non registrata presso l'Agenzia delle Entrate, né quindi trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari; da tale scrittura privata emerge lo stato di occupazione di parte dei beni pignorati con decorrenza 23/10/2021 e fino al 31/12/2021.

Nota:

1. Il contratto tra la parte esecutata e la *Parrocchia "Sant'Ignazio da Laconi"* (datato 18/09/2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 25/09/2020) ha data certa



antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (14/10/2020) presso l'Agazia delle Entrate; tuttavia, essendo l'arco temporale di locazione definito nel contratto già giunto a compimento, il contratto non è opponibile all'acquirente.

2. La scrittura privata tra la parte esecutata e la *Parrocchia "Sant'Ignazio da Laconi"* (datata 20/10/2021 e non registrata presso l'Agazia delle Entrate) ha data certa successiva alla data di trascrizione del pignoramento (14/10/2020) presso l'Agazia delle Entrate: pertanto la scrittura privata non è opponibile all'acquirente.

11.3 - Occupazione da parte di Olbianova:

Parte dei beni pignorati, nello specifico una parte dell'immobile censito al Foglio 31 Mappale 4679 Subalterno n. 81, è risultato essere occupato da *Olbianova*, testata giornalistica online con sede ad Olbia, che se ne serve come sede.

La parte debitrice sostiene che sia stata redatta una prima scrittura privata, non registrata presso l'Agazia delle Entrate, con la quale [REDACTED] concede la locazione gratuita di parte del Subalterno n. 81 ad *Olbianova* da maggio 2021 a settembre 2021. Esisterebbe inoltre una seconda scrittura privata, anch'essa non registrata presso l'Agazia delle Entrate, con la quale [REDACTED] prorogherebbe la locazione gratuita di parte del Subalterno n. 81 ad *Olbianova* da settembre 2021 ad aprile 2022.

Entrambe le scritture private non sono state fornite al C.T.U.; inoltre non sono risultate essere registrate presso l'Agazia delle Entrate, né quindi trascritte in Conservatoria dei Registri Immobiliari. In ogni caso, essendo entrambe le scritture relative e riferibili all'anno solare 2021, avrebbero comunque data certa successiva alla data di trascrizione del pignoramento (14/10/2020) presso l'Agazia delle Entrate: pertanto le scritture private non sarebbero opponibili all'acquirente.

Quesito n° 12 - Occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o ex coniuge

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

Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano essere occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. Non sono stati reperiti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale per gli immobili in oggetto.

Quesito n° 13 - Vincoli ed oneri sia a carico che non opponibili all'acquirente

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;

13.1 - Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità relativi agli immobili oggetto di ricognizione.



13.2 - Vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente

È stata riscontrata l'esistenza di oneri insoluti di natura condominiale. Tali oneri ricadono nella fattispecie delle "spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia", ragione per cui resteranno a carico dell'acquirente. Di tali oneri si è già dato conto in risposta al precedente *Quesito n° 08*.

13.3 - Vincoli o oneri, anche di natura condominiale, non opponibili all'acquirente

Relativamente alla presenza di vincoli o oneri non opponibili all'acquirente, si veda l'*Elenco delle formalità* riguardante le *iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli* di cui si è già provveduto a dare conto in risposta al precedente *Quesito n° 01*.

13.4 - Esistenza di diritti demaniali o di usi civici

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici gravanti sugli immobili oggetto di ricognizione.

13.5 - Ulteriori vincoli e prescrizioni

Gli immobili oggetto di ricognizione sono sottoposti ai vincoli e alle prescrizioni del *Piano Regolatore Territoriale delle Aree Industriali gestite dal CIPNES - GALLURA (P.R.T.C.)* (Registro Particolare n. 3697 Registro Generale n. 5361 del 2.7.2001 a favore di CONSORZIO PUBBLICO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA: atto d'obbligo a rogito Notaio Gianfranco Giuliani del 18/06/2001 - Rep. 179016).

Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi da pregiudizievoli, ad eccezione del bene immobile distinto al N.C.E.U. al **Foglio 31 - Mappale 5153 - Subalterno 1** su cui grava una **servitù di passaggio pedonale e carrabile** (Registro Particolare n. 1054 Registro Generale n. 1680 del 16/02/2009: atto di costituzione di servitù a rogito Notaio Ernesto Cudia di Firenze del 09/02/2009 - Rep. 29179/13729, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 16.02.2009 ai nn. 1680/1054) a favore delle proprietà della [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] e della [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted], **contro** [redacted]



Quesito n° 14 - Determinazione del valore dell'immobile

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 restate 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.

14.1 - Premessa

Per quanto concerne la stima dei fabbricati, è doveroso evidenziare quali siano i criteri di stima dei fabbricati civili. Oltre ai concetti economici ed estimativi di carattere generale, nella stima dei fabbricati civili è bene tener conto di alcune considerazioni opportune per una valutazione in regime di libero mercato:

- a. Il fabbricato è un bene a fecondità ripetuta e non può essere trasferito da un luogo ad un altro; pertanto, il mercato dei fabbricati civili segue un andamento strettamente locale;
- b. In linea di massima, in un dato ambiente si costruisce un nuovo fabbricato quando il reddito da esso detraibile compenserà il costo sostenuto per la costruzione e per l'acquisto dell'area fabbricabile. Cosicché, in un'area economicamente prospera e in crescita, si assiste ad un incremento edilizio urbano e ad un mercato dei fitti piuttosto elevati e remunerativi;
- c. L'area fabbricabile ha generalmente un valore minimo superiore all'area destinata ad uso agricolo e ciò influisce necessariamente sulle caratteristiche del fabbricato che dovrà sorgervi: un'area molto costosa imporrà infatti una costruzione di molti piani e ad usi che consentano alti fitti. Talora si può verificare anche la dipendenza reciproca, ossia che l'uso a cui un fabbricato viene destinato si rifletta sul valore dell'area fabbricabile. In ogni caso però il valore di un'area urbana è subordinato ai vincoli e ai limiti dello strumento urbanistico generale della città;
- d. Il valore di mercato di un fabbricato civile, così come accade per un qualsiasi altro bene economico, varia in funzione della sua utilità, disponibilità e rarità. Di conseguenza il valore di un fabbricato civile, in un dato momento storico e in un determinato ambiente, dipenderà dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta.

In ragione di quanto sopra esposto, prima di procedere alla valutazione del fabbricato oggetto di ricognizione, è bene tenere opportunamente conto delle circostanze locali e procedere ad una analisi accurata di tutti gli elementi, i fattori e le circostanze che possono influenzare la stima stessa. Inoltre, si deve individuare il più adeguato aspetto economico in osservanza al quale il fabbricato deve essere valutato e, in base alle circostanze o alle esigenze particolari di stima, si deve saper scegliere altrettanto bene il procedimento estimativo che, come è noto, può essere sommario, sintetico e più o meno analitico.

Possono essere indicati i seguenti metodi di valutazione degli aspetti economici, considerati metodologicamente validi nella pratica estimativa:

1. *Valore di mercato.* Il valore di mercato è il più probabile valore che a giudizio del perito un bene spunterebbe in quel momento storico e in quel mercato di riferimento. È l'aspetto



economico più utilizzato in quanto vengono messi a paragone fra loro beni simili a quello oggetto di stima. Se non risulta possibile paragonare beni simili (ad esempio perché il bene non ha mercato, oppure perché non esistono beni simili) si può allora ricorrere ad altri metodi di valutazione degli aspetti economici.

2. *Valore di trasformazione.* Questo aspetto economico viene utilizzato per conoscere il valore potenziale di un bene, ossia il valore che quel bene può assumere dopo essere stato lavorato. Tale valore può essere ricavato per differenza tra il valore del bene trasformato e il costo di trasformazione.
3. *Valore di surrogazione.* Tale aspetto economico viene utilizzato quando non esistono beni simili al bene oggetto di stima; in questo caso viene stimato un bene che per sua natura sia capace di surrogare, ossia di sostituire, il bene iniziale.
4. *Valore di costruzione e ricostruzione.* Il valore di costruzione è il più probabile valore che un investitore dovrebbe spendere per realizzare un oggetto ex-novo. Il valore di ricostruzione, invece, è il più probabile valore che un soggetto economico dovrebbe spendere per realizzare un bene già esistente. Il valore di ricostruzione corrisponde al valore di costruzione moltiplicato per un coefficiente di vetustà che dipende dal grado di degradazione dell'immobile. La metodologia che si basa sul valore di ricostruzione è molto utilizzata per la stima di case rurali per le quali non esiste un mercato di riferimento. Un'ulteriore differenza tra la metodologia che si basa sul valore di costruzione e quella che si basa sul valore di ricostruzione è data dal fatto che la prima tiene in considerazione anche l'area di sedime dell'immobile, ossia il terreno su cui poggia l'edificio, mentre la seconda no.
5. *Valore complementare.* La metodologia di stima basata su tale valore viene spesso utilizzata negli espropri quando occorre determinare il valore di una porzione di bene oggetto d'esproprio. Questo valore può essere ricavato per differenza tra il valore del bene nella sua interezza meno il valore del bene senza quella porzione. Tale procedimento tiene conto anche della svalutazione di quel bene sul mercato.
6. *Valore per capitalizzazione dei redditi.* Tale procedimento viene utilizzato per determinare il valore di un bene che è in grado di produrre redditi futuri. Per essere applicato sono necessarie due condizioni: il bene deve produrre redditi futuri e tali redditi devono essere determinabili.

Nel caso specifico si ritiene opportuno dover procedere alla stima secondo la prima delle metodologie elencate, ossia quella basata sul calcolo del più probabile valore di mercato.

14.2 - Calcolo del più probabile valore di mercato

Al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di ricognizione, le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti differenti. La prima fonte, detta "indiretta", fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda fonte fornisce invece un'indicazione mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (tecnici ed operatori economici) dislocati sul territorio.



Con entrambe le metodologie è necessario tenere conto di tali aspetti:

- il fatto che gli immobili siano risultati liberi o meno;
- la prossimità ed il collegamento con il centro urbano;
- la distanza da grandi snodi quali porti ed aeroporti;
- la salubrità della zona in cui sorge il fabbricato;
- il grado di finitura;
- lo stato di manutenzione e conservazione;
- le caratteristiche estetiche, l'importanza e lo sviluppo relativo dei servizi e degli impianti tecnologici interni della singola unità immobiliare;
- la dimensione dei vani in rapporto a quelli normali per la tipologia di fabbricato cui appartiene quello da valutare.

14.2.1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

La fonte accreditata, o "indiretta", presa in considerazione è l'*Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio* relativamente all'ultimo semestre pubblicato, ossia al "primo semestre 2021".

I valori indicati per quanto concerne il Comune di Olbia (SS) nella Fascia/Zona: Periferica/Zona Industriale - Artigianale - Codice di zona: D1 - Microzona catastale n° 2 - Tipologia prevalente: Capannoni industriali - Destinazione: Terziaria, sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato della superficie lorda (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	Normale	1.200	1.600
Uffici strutturati	Normale	1.400	1.800

I valori indicati per quanto concerne il Comune di Olbia (SS) nella Fascia/Zona: Periferica/Zona Industriale - Artigianale - Codice di zona: D1 - Microzona catastale n° 2 - Tipologia prevalente: Capannoni industriali - Destinazione: Commerciale, sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato della superficie lorda (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	Normale	600	800

Sia i valori di riferimento relativi alla destinazione *terziaria* che quelli relativi alla destinazione *commerciale* appaiono poco aderenti alla realtà del mercato immobiliare, non in termini assoluti relativamente agli edifici che caratterizzano la zona industriale, ma indubbiamente per quanto concerne il caso di specie. Ciò è principalmente dovuto al fatto che il complesso immobiliare oggetto di ricognizione rientra, pur standone al limite, nella perimetrazione della zona industriale, ma per caratteristiche architettoniche, funzionali e di dislocazione geografica, è comparabile alla realtà commerciale che interessa la confinante zona Viale Aldo Moro / zona Basa, zona omogenea limitrofa alla zona industriale.

È lo stesso CIPNES, all'Art. 26 delle N.T.A. del P.R.T.C. a descrivere i comparti D/G1 (comparto in cui ricade il complesso immobiliare oggetto di ricognizione) rimarcandone il "*peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere*".



Come sottolineato anche dall'Agenzia del Territorio, la zona omogenea identificata come "zona industriale" ha come tipologia edilizia prevalente il capannone industriale. Nella zona industriale insistono anche capannoni industriali con destinazione commerciale adibiti a concessionarie di automobili, ma il complesso immobiliare oggetto di ricognizione, fra quelli che trovano luogo all'interno della perimetrazione della zona industriale gestita dal CIPNES, costituisce un *unicum* nel genere degli edifici commerciali, in quanto è caratterizzato contemporaneamente da:

- un maggior pregio della tecnologia costruttiva dell'involucro edilizio: struttura portante in acciaio con chiusure in vetro, in luogo della tradizionale tecnologia prefabbricata in calcestruzzo armato che denota la quasi totalità dei capannoni della zona industriale;
- una maggior riconoscibilità e visibilità della struttura dalla strada statale n° 125, con accesso principale dalla stessa strada. Nelle immediate vicinanze insistono altre concessionarie di autoveicoli, *Autoplus* (concessionario Citroën e Hyundai) e *Mereu Auto* (concessionario Nissan, Toyota e Kia), ma entrambe non godono di tale riconoscibilità architettonica né di tale visibilità dalla S.S. n° 125, in quanto si affacciano su una strada secondaria parallela alla S.S., che peraltro si sviluppa su un livello altimetrico significativamente più basso rispetto alla S.S., circostanza che ne limita significativamente la visibilità dalla strada statale.

In virtù di tali considerazioni, anche le indagini da fonti fiduciarie sono state effettuate con riferimento al mercato immobiliare relativo ai locali commerciali che caratterizza la limitrofa zona Viale Aldo Moro / Basa.

14.2.2 - Indagini da fonti fiduciarie

Per quanto concerne i **fabbricati** oggetto di esecuzione, nella zona di riferimento Viale Aldo Moro / Basa, gli edifici commerciali di nuova realizzazione, comparabili per destinazione funzionale al caso in esame, sono caratterizzati da un prezzo di vendita che si attesta sui 3.500 €/mq. È stata rilevata inoltre la presenza di un locale commerciale, sito ad Olbia in zona Viale Aldo Moro / Basa, adibito a concessionaria di autoveicoli, di età comparabile al complesso immobiliare oggetto di pignoramento e distante da questo circa 1.700 m in linea d'aria, in vendita per un importo riconducibile al prezzo unitario di 2.990 €/mq.

In conclusione, le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta per immobili analoghi nell'ambito territoriale omogeneo di riferimento, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti valori di mercato:

Tipologia del locale	Stato conservativo	Valore Mercato della superficie lorda (€/mq)
Locali per esposizione e vendita	Normale	2.800 ÷ 3.000
Locali per uffici	Normale	2.400
Locali per officina	Normale	1.900



Ne consegue il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di ricognizione, basato sulle relative superfici commerciali:

Lotto 1.a - Locali ex Concessionaria Volkswagen:

- *Locali esposizione e vendita (piano terra)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 84
mq 997,00 * €/mq 3.000,00 = € 2.991.000,00
- *Officina (piano terra)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 87
mq 1.147,00 * €/mq 1.900,00 = € 2.179.300,00
- *Uffici (piano primo)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 86
mq 419,00 * €/mq 2.400,00 = € 1.005.600,00
- *Lastrico solare (piano primo)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 45:
mq 497,00 * €/mq 150,00 = € 74.550,00

TOTALE: € 6.250.450,00

Lotto 1.b - Locali ex Concessionaria Porsche:

- *Locali esposizione e vendita (piano terra)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 88
mq 298,00 * €/mq 2.850,00 = € 849.300,00

TOTALE: € 849.300,00

Lotto 2 - Locali ex Concessionaria Audi:

- *Locali esposizione e vendita (piano terra)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 80
mq 555,00 * €/mq 3.000,00 = € 1.665.000,00
- *Officina (piano terra)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 78
mq 102,00 * €/mq 1.900,00 = € 193.800,00
- *Uffici (piano terra)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 79
mq 228,00 * €/mq 2.400,00 = € 547.200,00
- *Uffici (piano primo)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 81
mq 468,00 * €/mq 2.400,00 = € 1.123.200,00

TOTALE: € 3.529.200,00



Lotto 3 - Posti auto e lastrico solare (ala Nord):

- *Lastrico solare (piano terra)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 32:
mq 456,00 * €/mq 150,00 = € 68.400,00

 - *Posti auto scoperti (piano terra)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 33:
mq 64,00 * €/mq 150,00 = € 9.600,00
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 34:
mq 57,00 * €/mq 150,00 = € 8.550,00
-

TOTALE: € 86.550,00

Lotto 4 - Posti auto (ala Ovest):

- *Posti auto scoperti (piano terra)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 37:
mq 144,00 * €/mq 150,00 = € 21.600,00
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 38:
mq 84,00 * €/mq 150,00 = € 12.600,00
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 56:
mq 95,00 * €/mq 150,00 = € 14.250,00
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 58:
mq 61,00 * €/mq 150,00 = € 9.150,00
Foglio 31, Mappale 5155, subalterno 1:
mq 75,00 * €/mq 150,00 = € 11.250,00
Foglio 31, Mappale 5155, subalterno 3:
mq 25,00 * €/mq 150,00 = € 3.750,00
Foglio 31, Mappale 5153, subalterno 1:
mq 771,00 * €/mq 150,00 = € 115.650,00
-

TOTALE: € 188.250,00

Lotto 5 - Posti auto (ala Sud):

- *Posti auto scoperti (piano seminterrato)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 76:
mq 114,00 * €/mq 85,00 = € 9.690,00
-

TOTALE: € 9.690,00

Altre unità immobiliari (Aree urbane e lastrici solari):

- *Aree urbane (piano terra)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 72:
mq 1.413,00 * €/mq 50,00 = € 70.650,00
-



- *Lastrici solari (piano terra)*
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 35:
mq 106,00 * €/mq 50,00 = € 5.300,00
Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 36:
mq 44,00 * €/mq 50,00 = € 2.200,00

TOTALE: € 78.150,00

Per quanto concerne i **terreni**, le indagini condotte nell'ambito del mercato immobiliare locale per lotti di terreno analoghi ricadenti nell'ambito territoriale omogeneo di riferimento (zona urbanistica D.1), hanno consentito di determinare il valore di mercato di 110,00 €/mq come il più probabile valore di mercato per la tipologia di beni immobili oggetto di indagine. Per quanto riguarda i mappali 5616 e 5618, classificati come "viabilità", si assume il valore di 3,00 €/mq. Tali valori verranno quindi assunti come valori di riferimento. Ne consegue il calcolo del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di ricognizione, basato sulle relative superfici:

Lotto 6 - Terreni:

1. Terreni edificabili classificati con la destinazione urbanistica *Zona D/G1 per attività produttive nel settore dei servizi – direzionale – commerciale – ricettivo*:
Foglio 31, Mappale 1304: mq 51 (Qualità Classe: Incolt 1 Prod)
Foglio 31, Mappale 1306: mq 16 (Qualità Classe: Pascolo 3)
Totale: mq 67,00 * €/mq 110,00 = **€ 7.370,00**
2. Ulteriori Terreni edificabili classificati con la destinazione urbanistica *Zona D/G1 per attività produttive nel settore dei servizi – direzionale – commerciale – ricettivo*:
Foglio 31, Mappale 5615: mq 261 (Qualità Classe: Pascolo 3) *
Foglio 31, Mappale 5617: mq 375 (Qualità Classe: Pascolo 3) *
Totale: mq 636,00 * €/mq 110,00 = **€ 69.960,00**
3. Terreni classificati con la destinazione urbanistica *Viabilità*:
Foglio 31, Mappale 5616: mq 236 (Qualità Classe: Pascolo 3) *
Foglio 31, Mappale 5618: mq 121 (Qualità Classe: Pascolo 3) *
Totale: mq 357,00 * €/mq 3,00 = **€ 1.071,00**

* **Nota:** Per quanto concerne i terreni di cui ai precedenti *punto 2* e *punto 3*, ossia i terreni siti nel Comune di Olbia e distinti al NCT al **Foglio 31 - Mappale 5615** di ha 00.02.61, **Mappale 5616** di ha 00.02.36., **Mappale 5617** di ha 00.03.75 e **Mappale 5618** di ha 00.01.21, tali terreni sono stati oggetto di espropriazione immobiliare da parte del *CIPNES - Gallura* (tramite atto di cessione volontaria a titolo gratuito degli immobili da parte di [REDACTED] al *CIPNES - Gallura*, atto datato 13.03.2012) e, ad oggi, su tali mappali insiste un'aiuola (mappali n° 5615 e 5617) e un'intersezione stradale a circolazione rotatoria (mappali n° 5616 e 5618). Tali mappali risultano essere ancora intestati alla [REDACTED] ([REDACTED] è stata trasformata in [REDACTED], poi [REDACTED] ha mutato denominazione in [REDACTED]) in quanto l'atto di cessione non è stato trascritto da parte del *CIPNES - Gallura*. Tali mappali sono quindi a tutti gli effetti di proprietà della [REDACTED], nonostante il *CIPNES - Gallura* abbia provveduto a realizzarvi una



rotatoria (mappali n° 5616 e 5618) e un'aiuola (mappali n° 5615 e 5617) di pertinenza della rotatoria.

TOTALE: € 78.401,00

14.2.3 - Adeguamenti e correzioni di stima

Lotto 1.a - Locali ex Concessionaria Volkswagen	
Valore stimato del bene:	€ 6.250.450,00
A detrarre la riduzione del valore del 10% per assenza di garanzie circa la presenza di vizi occulti:	- € 625.045,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica. Costi per sanare difformità edilizie:	- € 7.000,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Spese condominiali insolute da parte del debitore (€ 13.498,77 + € 7.115,38 = € 20.614,15), valutate per tale lotto con incidenza del 65 % sull'intero complesso immobiliare oggetto di ricognizione:	- € 13.399,20
Stato d'uso e di manutenzione. Immobile in buono stato (coefficiente moltiplicatore):	1,0
Stato di possesso: immobili parzialmente occupati. Il coefficiente è pari ad 1,0 (nessun deprezzamento) in quanto nel caso di specie l'occupazione non è opponibile all'acquirente (coefficiente moltiplicatore):	1,0
Valore adeguato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.605.005,80

Lotto 1.b - Locali ex Concessionaria Porsche	
Valore stimato del bene:	€ 849.300,00
A detrarre la riduzione del valore del 10% per assenza di garanzie circa la presenza di vizi occulti:	- € 84.930,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica. Costi per sanare difformità edilizie:	- € 7.000,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Spese condominiali insolute da parte del debitore (€ 13.498,77 + € 7.115,38 = € 20.614,15), valutate per tale lotto con incidenza del 6 % sull'intero complesso immobiliare oggetto di ricognizione:	- € 1.236,85
Stato d'uso e di manutenzione. Immobile in buono stato (coefficiente moltiplicatore):	1,0
Stato di possesso: immobili non occupati (coefficiente moltiplicatore):	1,0
Valore adeguato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 756.133,15

Lotto 2 - Locali ex Concessionaria Audi	
Valore stimato del bene:	€ 3.529.200,00
A detrarre la riduzione del valore del 10% per assenza di garanzie circa la presenza di vizi occulti:	- € 352.920,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica. Costi per sanare difformità edilizie:	- € 7.000,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Spese condominiali insolute da parte del debitore (€ 13.498,77 + € 7.115,38 = € 20.614,15), valutate per tale lotto con incidenza del 29 % sull'intero complesso immobiliare oggetto di ricognizione:	- € 5.978,10
Deprezzamento per gli interventi di manutenzione ordinaria di cui necessita il fabbricato: *	- € 35.606,00
Stato d'uso e di manutenzione. Immobile in buono stato (coefficiente moltiplicatore):	1,0
Stato di possesso: immobili parzialmente occupati. Il coefficiente è pari ad 1,0 (nessun deprezzamento) in quanto nel caso di specie l'occupazione non è opponibile all'acquirente (coefficiente moltiplicatore):	1,0
Valore adeguato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.127.695,90



- * I locali *ex concessionaria Audi* presentano le seguenti criticità: fessurazioni lungo la parete a lato sud dell'ufficio posto al piano primo; rigonfiamento dovuto ad infiltrazione d'acqua dell'intonaco e del placcaggio in gres nei locali adibiti a servizio igienico posti al piano primo. All'esterno, la guaina impermeabilizzante della copertura piana necessita di essere ripristinata. Nell'officina (subalterno 78), in corrispondenza delle murature poste a nord ovest, un'infiltrazione d'acqua ha generato delle fessurazioni.

Pertanto, valutato lo stato nel quale si trovano gli immobili, valutata la vetustà legata alla data di costruzione e lo stato delle condizioni reali degli stessi, accertate tutte le informazioni e i dati relativi agli immobili, in considerazione delle operazioni svolte, delle valutazioni operate e delle considerazioni espresse, si considera che, per il caso specifico e alla data odierna, ne derivano le seguenti valutazioni degli immobili per valori complessivi arrotondati:

Lotto n° 1.a - Locali ex Concessionaria Volkswagen:

€ 5.605.005,80 (diconsi Euro cinquemilioneicentocinquemilaecinquenvirgolaottanta)

Lotto n° 1.b - Locali ex Concessionaria Porsche:

€ 756.133,15 (diconsi Euro settecentocinquantaseimilacentotrentatrevirgolaquindici)

Lotto n° 2 - Locali ex Concessionaria Audi:

€ 3.127.695,90 (diconsi Euro tremilioneicentoventisettemilaseicentonovantacinquevirgolannovanta)

Lotto n° 3 - Posti auto e lastrico solare ala Nord:

€ 86.550,00 (diconsi Euro ottantaseimilacinquecentocinquantavirgolazero)

Lotto n° 4 - Posti auto ala Ovest:

€ 188.250,00 (diconsi Euro centoottantottomiladuecentocinquantavirgolazero)

Lotto n° 5 - Posti auto ala Sud:

€ 9.690,00 (diconsi Euro novemilaseicentonovantavirgolazero)

Lotto n° 6 - Terreni:

€ 78.401,00 (diconsi Euro settantottomilaquattrocentounovirgolazero)

Di seguito si riporta anche la suddivisione in lotti di vendita proposta dalla parte creditrice precedente che, come già affermato in risposta alla richiesta di chiarimenti posta dalla stessa parte creditrice precedente, si ritiene altrettanto valida e alternativa a quella proposta dal CTU. Entrambe le proposte di suddivisione in lotti sono legittime, presentano i propri vantaggi (a tal proposito, si vedano le *Controdeduzioni del CTU alle osservazioni pervenute dalla parte creditrice precedente*) e sono volte a favorire la vendita nel modo più agevole e fruttuoso possibile.



Per tali ragioni, il CTU, avendo chiarito la legittimità di entrambe le soluzioni di suddivisione in lotti e avendone esposto i relativi vantaggi, rimette al Giudice la decisione su quale suddivisione in lotti ritenga più opportuna.

La suddivisione in lotti di vendita alternativa prevede i seguenti accorpamenti di beni immobili:

Lotto A - Locali ex Concessionaria Volkswagen + posti auto e lastrico solare:

Immobili censiti in Catasto al:

Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 84, 87, 86, 45, 58 e 76

Foglio 31, Mappale 5155, subalterno 3

Per un valore stimato comprensivo di adeguamenti e correzioni di stima di **€ 5.627.595,80**

Lotto B - Locali ex Concessionaria Porsche + posti auto:

Immobili censiti in Catasto al:

Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 88, 37, 38 e 56

Foglio 31, Mappale 5155, subalterno 1

Per un valore stimato comprensivo di adeguamenti e correzioni di stima di **€ 815.833,15**

Lotto C - Locali ex Concessionaria Audi + posti auto e lastrico solare:

Immobili censiti in Catasto al:

Foglio 31, Mappale 4679, subalterno 80, 78, 79, 81, 32, 33 e 34

Foglio 31, Mappale 5153, subalterno 1

Per un valore stimato comprensivo di adeguamenti e correzioni di stima di **€ 3.329.895,90**

Lotto D - Terreni:

Immobili censiti in Catasto al:

Foglio 31, Mappali 1304, 1306, 5615, 5616, 5617 e 5618

Per un valore stimato comprensivo di adeguamenti e correzioni di stima di **€ 78.401,00**

In conclusione, portato a termine l'incarico conferitogli ed avendo provveduto ad inviare copia della presente relazione peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore esecutato a mezzo PEC (Allegato 11), avendo inoltre preso in considerazione le osservazioni pervenute, avendo formulato le proprie controdeduzioni e avendole regolarmente depositate, il C.T.U. deposita telematicamente la presente relazione di perizia corredata dei relativi allegati e, ringraziando per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti in merito e/o integrazioni.

Olbia, 25/06/2024

f.to digitalmente
Il C.T.U. - Ing. Alessandro Porcu



ALLEGATI

Allegato 01

Comunicazione dell'incarico ricevuto e di accesso agli immobili.

Allegato 02

Verbale di sopralluogo.

Allegato 03

Rilievo fotografico degli immobili.

Allegato 04

Visure storiche, estratti di mappa catastale, elaborati planimetrici e planimetrie catastali degli immobili.

Allegato 05

Titoli abilitativi degli immobili, elaborati progettuali ad essi allegati e certificati di agibilità.

Allegato 06

Certificati di Destinazione Urbanistica.

Allegato 07

Atti di provenienza dei beni immobili al debitore.

Allegato 08

Ispezioni ipotecarie relative agli immobili.

Allegato 09

Situazione debitoria.

Allegato 10

Contratti di locazione.

Allegato 11

Attestazione degli invii di copia della Relazione Peritale e dei relativi allegati alle parti costituite.

Allegato 12

Schema riepilogativo sulle superfici degli immobili per l'assicurazione RC.

