

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Il Giudice dell'esecuzione Dott. C.Teti

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 104/2019 R.G.E.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA – NUOVA VERSIONE

PARTI IN CAUSA

CREDITORE — *OMISSIS*

DEBITORE — *OMISSIS*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Federica Lunari

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.
Arch. Paola Lattuneddu





INDICE

| | |
|---|----|
| DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA | 5 |
| PREMESSA | 6 |
| 1. QUESITO N. 1 | 7 |
| ESAME DOCUMENTAZIONE ACQUISITA | |
| ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | |
| MAPPE CATASTALI E CDU | |
| 2. QUESITO N. 2 | 11 |
| INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO | |
| CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE | |
| CARATTERISTICHE DELLA ZONA | |
| ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA | |
| 3. QUESITO N. 3 | 18 |
| CONFORMITÀ CON ATTO DI PIGNORAMENTO | |
| 4. QUESITO N. 4 | 18 |
| CONFORMITÀ CATASTALE | |
| 5. QUESITO N. 5 | 19 |
| UTILIZZO E DESTINAZIONE D'USO | |
| 6. QUESITO N. 6 | 19 |
| REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA | |
| AGIBILITÀ DEL LOTTO | |
| PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITÀ | |
| 7. QUESITO N. 7 | 20 |
| PESI GRAVANTI SUL BENE | |
| 8. QUESITO N. 8 | 20 |
| SPESE FISSE DI GESTIONE | |
| 9. QUESITO N. 9 | 21 |
| DIVISIBILITÀ IN LOTTI | |
| 10. QUESITO N.10 | 22 |
| STIMA PRO QUOTA | |
| 11. QUESITO N. 11 | 22 |
| OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE | |
| 12. QUESITO N. 12 | 22 |
| 13. QUESITO N. 13 | 22 |
| 14. QUESITO N. 14 | 23 |
| STIMA DELL'IMMOBILE | |
| RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE | 26 |
| ELENCO ALLEGATI | 31 |





DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

All'ill.^{mo} **Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Tempio P.**
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 104/2019 R.G.E.
(—omissis—)

La sottoscritta **Arch. Paola Lattuneddu**, nata a —omissis— il —omissis—, C.F. —omissis—, iscritta all'Albo degli **Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori delle Province di Sassari e Olbia-Tempio sez. A** al n. 779, nonché iscritta all'**Albo dei C.T.U. del Tribunale di Tempio Pausania**, domiciliata a Tempio Pausania in —omissis

AVENDO RICEVUTO

in data **04/08/2021** nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania Dott. Costanza Teti, relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni da 1. a 14. contenuti nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal *codice civile* e dal *codice di procedura civile*. Pertanto la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

Il Tecnico incaricato C.T.U.:
Dr. Arch. Paola Lattuneddu



PREMESSA

Prestato giuramento come CTU, ed attesa la corresponsione del fondo spese, si è proceduto a comunicare in forma scritta al debitore ed al creditore procedente, mediante pec e/o raccomandata A/R, come da ricevute allegate alla fine della presente relazione, l'avvio delle operazioni peritali.

Per procedere all'esatta identificazione del bene ed effettuare le necessarie verifiche sulla regolarità catastale ed edilizia-urbanistica, è stato necessario inoltrare richieste di accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Olbia. E' stato altresì necessario richiedere copia del Regolamento di Condominio all'Amministratore del Condominio.

In data 03/11/2022 e 10/11/2022 venivano effettuati i sopralluoghi, durante l'ultimo è stato possibile accedere all'immobile; è stato dunque eseguito un rilievo metrico e fotografico, e sono state effettuate le verifiche sullo stato dell'immobile.

Contemporaneamente venivano svolti ulteriori accertamenti per rispondere in maniera pertinente ai quesiti posti, e venivano tra le altre cose, eseguiti gli aggiornamenti catastali e redatto l'APE.

In data 07/12/2022, venivano chiuse le operazioni peritali, e successivamente la relazione di consulenza tecnica veniva spedita al debitore ed al creditore procedente, come da ricevute anch'esse allegate alla fine della presente.



Quesito n. 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;

Al sopraindicato quesito, il sottoscritto esperto, risponde distintamente per ogni punto:

A) 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;

ESAME DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava nel dettaglio la completezza della documentazione, allegata all'istanza di vendita ai sensi dell'art. 567 c.p.c., prodotta dal creditore procedente e aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di seguito riportandone le risultanze:

- | | |
|---|--------------|
| - Nota di trascrizione del verbale di pignoramento | presente |
| - Estratto di Mappa | non presente |
| - Visura storica catastale | non presente |
| - Scheda planimetrica catastale | non presente |
| - Certificati Ipotecari (iscrizioni e trascrizioni venti anni precedenti) | non presente |
| ovvero in sostituzione dei precedenti punti: | |
| - Certificato Notarile | presente |

Viste le risultanze, la stessa provvedeva ad acquisire autonomamente la documentazione catastale e ad aggiornare le visure ipotecarie, nonché a reperire altra documentazione riportata in allegati a sostegno della propria relazione di consulenza tecnica.



B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili pignorati non risultano attualmente ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto indicato nelle certificazioni ipotecarie aggiornate dalla sottoscritta, (cfr. **All.1a e 1b**), e di seguito elencate:

Trascrizioni:

1. Valevole su **LOTTO 1 - Appartamento** e **LOTTO 2 - Box auto**

1. **CONTRO: Atto di Pignoramento del 17/06/2019**, Ufficiale Giudiziario Rep. n. 1171, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 10/07/2019, Reg. Gen. n. 6321, Reg. Part. n. 4428, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, riguarda il diritto di **proprietà** per la quota di 1/1 delle unità immobiliari distinte al Foglio 43 Mappale 956 Sub 5 (appartamento) e al Foglio 43 Mappale 956 Sub 15 (box auto).

Nota: I dati del Pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale, ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene (cfr. Quesito n.3)

Iscrizioni:

1. Valevole su **LOTTO 1 - Appartamento** e **LOTTO 2 - Box auto**

1. **CONTRO: Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta il 19/06/2019 – Reg. Gen. 5644 Reg. Part. 797** - derivante da RUOLO del 18/06/2019, Pubblico ufficiale Rep. n. 14036/9719, a favore di **OMISSIS** contro **omissis**, per il diritto di **proprietà** per la quota di 1/2 delle unità immobiliari distinte al Foglio 43 Mappale 956 Sub 5 (appartamento) e al Foglio 43 Mappale 956 Sub 15 (box auto).

Nota: la presente ipoteca risulta gravare solo sulla quota “omissis” di 1/2, delle due unità immobiliari (cfr. **All.1c**).

2. Valevole su **LOTTO 1 - Appartamento**

2. **CONTRO: Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 22/09/2021 – Reg. Gen. 9833 Reg. Part. 1225** - derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, di cui al MUTUO Notaio De Magistris del 05/10/2001, Rep. n. 92940, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Foglio 43 Mappale 956 Sub 5 (appartamento).

Nota: la presente ipoteca risulta gravare solo sull'appartamento (LOTTO 1).

Formalità di riferimento è la seguente:

Ipoteca volontaria iscritta il 11/10/2001 – Reg. Gen. 13744 Reg. Part. 1126 - derivante da ATTO Notaio De Magistris del 05/10/2001, Rep. n. 92940, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, per il diritto di **proprietà** per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Foglio 43 Mappale 956 Sub 5 (appartamento)

Nota: la presente ipoteca risulta gravare solo sull'appartamento (LOTTO 1).



A) su **LOTTO 1** - Appartamento

A) **Annotazione a iscrizione del 08/07/2003 – Reg. Gen. 8255 Reg. Part. 1236** – derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Notaio De Magistris Rep. n. 98826/19253 del 25/02/2003, formalità di riferimento Iscrizione n. 1126 del 2001 (Ipoteca volontaria di cui sopra).

B) su **LOTTO 2** - Box auto

B) **Annotazione a iscrizione del 08/07/2003 - Reg. Gen. 8254 Reg. Part. 1235** – derivante da RESTRIZIONE DI BENI - Notaio De Magistris Rep. n. 98826/19253 del 25/02/2003, formalità di riferimento Iscrizione n. 1126 del 2001 (Ipoteca volontaria di cui sopra).

Questo a significare che con l'atto di cui sopra (Rep. n. 98826/19253 del 25/02/2003), il mutuo e la relativa ipoteca sono stati frazionati, ed all'appartamento (sub 5) è stata assegnata una quota capitale di euro 68.947,00 ed ipoteca di € 103.420,50. Il box auto (sub 15) è stato stralciato, e su di esso cancellata l'ipoteca.

I costi necessari per la cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, sono di € 35,00 per ogni cancellazione di ipoteca, ed € 294,00 per cancellazione pignoramento, per un totale di € 399,00, al netto di eventuali oneri professionali.

IDENTITA' DEI DEBITORI

La **proprietà** delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, distinte al Foglio 43 Mappale 956 Sub 5 (appartamento) e al Foglio 43 Mappale 956 Sub 15 (box auto), risulta essere **per 1/2** a carico del sig. —*omissis*—, e **per 1/2** a carico della sig.ra —*omissis*—, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 28/07/2003, con rogito Notaio Goveani, Rep. n. 62813, Racc. 16103, trascritto in data 27/08/2003 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari sezione staccata di Tempio Pausania, Reg. Part. n. 7484, Reg. Gen. n. 10569, con la quale i sig.ri —*omissis*— acquistano dalla —*omissis*— **per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà** delle unità immobiliari distinte al Foglio 43 Mappale 956 Sub 5 (appartamento) e al Foglio 43 Mappale 956 Sub 15 (box auto).

Precedentemente, come citato dalla relazione notarile allegata al procedimento:

“Alla Società —omissis— sono pervenuti per accessione avendoli edificati a propria cura e spese su terreno acquistato in data 22 luglio 1997 con atto a rogito Notaio Giuliani Gianfranco di Olbia Rep. n. 161391, trascritto a Tempio Pausania in data 6 agosto 1997 ai numeri 5057/3661 dalla società —omissis— con sede in Milano, codice fiscale ommissis—; si precisa che il terreno al momento del citato atto a rogito Notaio Giuliani era censito al catasto terreni al Foglio 43 Particella 777, particella soppressa a seguito del Tipo mappale del 07/12/2001 protocollo n. 291093 in atti dal 07/12/2007 (n. 3766/1/2001) in ragione del quale la detta particella ha assunto il numero di particella 956 e la qualifica di Ente Urbano“.



Nella nota di trascrizione dell'atto (**All. 2**), sezione D si legge: “LA VENDITA - AVENDO AD OGGETTO UNITA' FACENTI PARTE DI EDIFICIO CONDOMINIALE - E' ALTRESI' COMPRENSIVA DELLA COMPROPRIETA' DI TUTTO CIO' CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE E' CONSIDERATO COMUNE TRA DIVERSI CONDOMINI, ED E' FATTA ED ACCETTATA SOTTO L'OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI DEL CODICE CIVILE CHE REGOLANO IL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI, NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DEPOSITATO NEGLI ATTI DEL NOTAIO GIANFRANCO GIULIANI DI OLBIA IN DATA 4 MARZO 2002, REP. N.182.793/29.242, DEBITAMENTE REGISTRATO. QUALE REGOLAMENTO PARTE COMPRATRICE SI OBBLIGA DI OSSERVARE E FARE OSSERVARE AGLI AVENTI CAUSA, COSI' COME SI OBBLIGA DI CONCORRERE NELLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI IN PROPORZIONE AI MILLESIMI DI SPETTANZA, QUALI PRECISATI NELLE TABELLE INSERTE NEL REGOLAMENTO. AL PROPRIETARIO DELL'ULTIMO PIANO DELL'EDIFICIO ED AI PROPRIETARI DEI LASTRICI SOLARI, NON E' CONSENTITA LA FACOLTA' DI SOPRAELEVARE. IN ORDINE ALLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO, LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA ESPRESSAMENTE LA FACOLTA' DI: - MODIFICARE, FINO A TOTALE ULTIMAZIONE DEI LAVORI, CONSISTENZA ED UBICAZIONE SENZA CHE CIO' POSSA, PERALTRO, PREGIUDICARE REALMENTE L'USO ED IL GODIMENTO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI; - CONCEDERE L'USO ESCLUSIVO E PERPETUO DI TALUNE PARTI DI ESSE QUALE COMPLEMENTO DI SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, E CIO' SENZA IL PREGIUDIZIO DI CUI SOPRA. PARTECOMPRATRICE DICHIARA ESPRESSAMENTE DI ESSERE A CONOSCENZA CHE QUANTO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO RIENTRA NEL COMPENSORIO DEL "CONSORZIO OLBIAMARE", COSTITUITO CON ATTO ROGITO NOTAIO EUGENIO CASTELLI DI OLBIA, LA PARTECIPAZIONE AL QUALE E' OBBLIGATORIA PER I PROPRIETARI, LORO SUCCESSORI E/O AVENTI CAUSA, PER EFFETTO DELL'ACQUISTO DI IMMOBILI RIENTRANTI NEL SUDETTO TERRITORIO, COSI' COME PREVISTO NEL TITOLO DI PROVENIENZA PER LA PARTE VENDITRICE DI CUI SOPRA. PARTECOMPRATRICE DICHIARA ALTRESI' DI ESSERE EDOTTA CHE QUANTO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO E' COMPRESO NELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA "SA MARINEDDA", PER LA QUALE E' STATA STIPULATA CON IL COMUNE DI OLBIA, LA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE CON ATTO ROGITO NOTAIO GIANFRANCO GIULIANI DI OLBIA, PERTANTO PARTE COMPRATRICE SI IMPEGNA AD OSSERVARE TUTTE LE NORME IN ESSA CONTENUTE NONCHE' AD INSERIRE IL PRESENTE PATTO E QUELLI CHE PRECEDONO IN TUTTI GLI ATTI DI ULTERIORE TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'.”

C) *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;*

MAPPE CATASTALI E CDU

L'immobile in oggetto è inserito catastalmente nel *Foglio 43* del comune di Olbia *particella 956* del catasto terreni; si allega alla presente l'estratto di mappa (*cf. All. 8a*) nel quale risulta come il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, è correttamente inserito in mappa.

Non è stato necessario richiedere il C.D.U. ai sensi dell'art. 30 co. 2 del DPR 380/2001, in quanto l'immobile pignorato è un fabbricato e non un terreno.

In ogni caso, al fine di fornire ulteriori informazioni urbanistiche sul lotto, si evidenzia che, dall'esame del PUC consultabile sul sito istituzionale del comune di Olbia, il lotto ricade in **zona "C"-“Espansione”**, sottozona **C1 - “Espansioni pianificate”**, **C1.a - “Piani di lottizzazione attuali o in corso di realizzazione”**, come si evince dall'estratto PUC di cui all'**All. 2**, le cui prescrizioni sono dettate dagli artt. 41 e 42 delle norme tecniche d'attuazione. Il fabbricato non risulta in fascia PAI.



Quesito n. 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, "rd 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;

Per rispondere al sopraindicato quesito, è stato necessario procedere al sopralluogo presso l'immobile.

Dopo le formali comunicazioni inviate al debitore al fine di consentire l'accesso, e dopo accordi con il custode IVG, il sopralluogo è stato programmato per il 03/11/2022 data nella quale però l'occupante non ha consentito l'accesso, pertanto si è programmato altro accesso per il giorno 10/11/2022; come da verbale redatto e allegato (All.5), erano presenti il sottoscritto esperto ed il custode giudiziario —*omissis*—.

In tale data è stato possibile accedere all'immobile. L'esperto ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo visivo, per accertarsi dello stato dei luoghi e delle strutture, dei materiali e delle finiture. Contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale (cfr. All.6), ed il rilievo fotografico (cfr. All.7).

Da detti sopralluoghi, svolti non solo all'interno del lotto ma anche nell'immediato intorno, si è desunto tutto quanto utile per rispondere al quesito posto, suddividendo le risposte per punti come nel modo seguente:

A) Descriva l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

■ (segue) comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno;

I beni pignorati, di seguito denominato LOTTO 1 e LOTTO 2, sono identificati come di seguito:

LOTTO 1

Comune di Olbia (SS), località Sa Marinedda, via Cesare Pavese n. 12b, interno 5.

Appartamento al piano primo del condominio "Olbia Mare" - lotto 117, composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo con accesso a balcone esterno, bagno, due camere da letto, di cui una con accesso ad altro balcone, distinto al catasto fabbricati al foglio 43 particella 956 subalterno 5, categoria A/2, mq 67, confinante con vano scala condominiale di accesso e con altre proprietà su due lati.

Il lotto comprende anche accessori e pertinenze per un totale di 118,83 millesimi.

LOTTO 2

Comune di Olbia (SS), località Sa Marinedda, via Cesare Pavese n. 12a, interno 4.

Box auto coperto al piano seminterrato del condominio "Olbia Mare" - lotto 117, composto da un unico vano, con accesso da rampa condominiale, distinto al catasto fabbricati al foglio 43 particella 956 subalterno 15, categoria C/6, mq 18, confinante con rampa di accesso, e altre proprietà ai lati.

Il lotto comprende anche accessori e pertinenze per un totale di 17,56 millesimi.



■ **(segue) caratteristiche interne ed esterne;**

LOTTO (caratteristiche esterne):

I LOTTI eseguiti si trovano ad Olbia, nella zona denominata loc. Sa Marinedda, Poltu Cuadu, zona di espansione che si affaccia sul porto turistico della città, e dove vi è la presenza di numerose abitazioni e servizi, grandi magazzini e centri commerciali. La zona, posizionata lungo la strada SS125 – Orientale Sarda, che conduce verso Murta Maria, è vicina alle principali arterie di comunicazione che la collegano per esempio all'aeroporto ed al centro della città.

Il FABBRICATO in cui si trova il LOTTO, si trova lungo la via Cesare Pavese, e trattasi di fabbricato libero su quattro lati, circondato da area verde in parte condominiale, con 3 piani fuori terra, ed un piano seminterrato al quale si accede da una rampa che parte dalla stessa via (cfr. **All.7 – Rilievo fotografico**). Tale complesso comprende 9 unità immobiliari, 3 a piano, con 4 box auto e 3 cantine a servizio delle abitazioni, poste nel piano seminterrato.

Il fabbricato si presenta con un prospetto dignitoso e tinteggiatura uniforme; gli infissi, con presenza anche di oscuranti esterni, sono in legno, ed i terrazzini dell'ultimo piano sono ombreggiati da delle tettoie in legno.

Provenendo dalla strada e osservando il prospetto principale, il LOTTO 1 si trova al piano primo sulla destra.

LOTTO (caratteristiche interne):

Al **LOTTO 1** si accede dal prospetto principale, tramite un cancelletto e delle scale esterne che conducono al vano scala interno fino al primo piano, non vi è presenza di ascensore.

La porta di ingresso si apre su un disimpegno che conduce a sinistra verso la zona notte, ed a destra verso la zona giorno. La zona giorno a sud-ovest è composta da un piccolo angolo cucina, e da un soggiorno pranzo, il quale si apre su di un terrazzo (al quale non è stato possibile accedere in quanto gli occupanti ne negavano la possibilità) che si affaccia sulla via Pavese; la zona notte si trova sul lato nord-est e comprende due camere da letto, ed un bagno (anche in questo caso a quest'ultimo non è stato possibile accedere in quanto gli occupanti ne negavano la possibilità). In una delle due camere, è presente un terrazzino, in posizione opposta a quella del terrazzo della zona giorno.

L'immobile è risultato occupato, anche se non dai proprietari (cfr a proposito il *Quesito n. 11*), ed era arredato; l'impianto idrico ed elettrico erano collegati e funzionanti. L'altezza interna dell'appartamento è di 2,70 m.

Al sopralluogo l'immobile si presentava di per sé in buono stato di conservazione, e non sono state riscontrate visivamente macchie di umidità o di muffa alle pareti e/o infiltrazioni.

LOTTO 2

Dalla rampa sulla destra del fabbricato, accessibile direttamente dalla via Pavese, si accede al piano seminterrato; il box auto in oggetto, è il primo a sinistra, chiuso da una serranda in lamiera zincata. Non è stato possibile accedere allo stesso in quanto risultava completamente ingombro di oggetti e mobili che non ne permettevano l'accesso, come ravvisabile dalle relative foto dell'**All.7 – Rilievo fotografico**.

■ **(segue) confini e dati catastali attuali;**

DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate, il bene pignorato risulta attualmente censito al N.C.E.U. come segue:

LOTTO 1 - Appartamento

| | | | | |
|---------|---------------------|------------|--|---------|
| Comune: | OLBIA (G015) | Indirizzo: | Via C. Pavese n. 12/b interno 5 | Piano 1 |
|---------|---------------------|------------|--|---------|



| | | | | | | | |
|---------|----|-------------|-----|-------------|---|-----------------|---|
| Foglio: | 43 | Particella: | 956 | Subalterno: | 5 | Zona censuaria: | 1 |
|---------|----|-------------|-----|-------------|---|-----------------|---|

LOTTO 2 - Box auto

| | | | | | | | |
|---------|---------------------|-------------|-----|-------------|--|-----------------|---|
| Comune: | OLBIA (G015) | | | Indirizzo: | Via C. Pavese n. 12/a interno 4 | Piano S1 | |
| Foglio: | 43 | Particella: | 956 | Subalterno: | 15 | Zona censuaria: | 1 |

CONFINI

Per quanto riguarda i confini, si è consultato l'elaborato planimetrico degli immobili, con i seguenti risultati:

LOTTO 1 - Appartamento

| <u>A NORD OVEST</u> | <u>A NORD EST</u> | <u>A SUD OVEST</u> | <u>A SUD EST</u> |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Altra proprietà (subalterno 4) Scala condominiale (subalterno 21) | Area condominiale (subalterno 16) | Altra proprietà (subalterno 6) | rampa privata (subalterno 18) |

LOTTO 2 - Box auto

| <u>A NORD</u> | <u>A SUD</u> | <u>A OVEST</u> | <u>A EST</u> |
|---------------|----------------------------------|--|------------------------------------|
| - | rampa privata (subalterno 18) | Corridoio accesso cantine (subalterno 17) | Altra proprietà (subalterno 14) |

Il **LOTTO 1** quindi, confina da due lati con altre unità immobiliari e scale comuni, ed è libero sugli altri due lati affacciandosi su area condominiale, mentre il **LOTTO 2** al piano seminterrato è in aderenza su un lato con altra proprietà e su un lato con corridoio di accesso alle cantine. I confini risultano quasi tutti individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali che lo separano dalle proprietà adiacenti.

Nota: Come indicato nel Regolamento di Condominio all'art. 3 punto 3) (cfr. **All.4**), i muretti di confine posti a divisione tra le diverse u.i. si intendono comuni tra le unità confinanti.

■ (segue) superficie calpestabile in mq;

COMPUTO DELLE SUPERFICI UTILI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

In data sopralluogo, il C.T.U. effettuava il rilievo metrico, successivamente elaborato in formato grafico (cfr. **All.6**), dal quale desumeva il calcolo delle superfici che segue. La tabella sottostante indica le superfici nette utili:

| Piano | Destinazione del locale | H | Sup. Utile |
|---|--|--------|-----------------|
| Primo - LOTTO 1 | Soggiorno Pranzo: | 2,70 m | 15,33 mq |
| | Angolo cucina: | 2,70 m | 4,87 mq |
| | Letto: | 2,70 m | 10,25 mq |
| | Letto: | 2,70 m | 9,60 mq |
| | Bagno: | 2,70 m | 4,10 mq |
| | Disimpegno: | 2,70 m | 5,10 mq |
| | LOTTO 1 Superficie utile residenziale | | |
| | Balconi esterni | | 15,65 mq |
| LOTTO 1 Totale superficie utile fruibile | | | 64,90 mq |



| | | |
|---|---------------------------------|-----------------|
| Seminterrato – LOTTO 2 Box auto: | 2,50 m | 15,50 mq |
| | LOTTO 2 Superficie utile | 15,50 mq |

La consistenza invece, è determinata considerando la superficie commerciale alla quale sarà successivamente applicato il parametro economico unitario (€/mq) per determinare il valore di mercato dell'immobile (cfr. Quesito n. 14).

La determinazione è stata fatta secondo le indicazioni date dall'Agenzia del Territorio (fonte "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare") e dalla normativa in vigore; nello specifico la misurazione è stata fatta computando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni, fino ad uno spessore max di 50 cm, mentre quelli in comunione al 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le superfici vengono poi rapportate con i coefficienti correttivi previsti dal DPR 138/98 e nella norma UNI 15733.

LOTTO 1 - Appartamento

| | Superficie Lorda | Coeff. di Raggiungimento | Sup. Commerciale |
|---|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| a) Vani principali e accessori diretti: | 59,90 mq | 1 | 59,90 mq |
| b) Pertinenze di ornamento: | 18,90 mq | 0,1 | 1,90 mq |
| c) Pertinenze accessorie indirette comunicanti (non comunicanti): | -- | 0,50 (0,25) | -- |
| Superficie lorda: | 77,95 mq | | |
| Superficie commerciale: | | | 61,80 mq |

I coefficienti utilizzati consentono di tenere in considerazione, il 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ingressi e similari); il 10% delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità (cortili, balconi, terrazzi, etc), il 50% delle pertinenze esclusive di servizio dell'unità (cantine, locali di sgombero, etc), se comunicanti con i vani principali, ed il 25% se non comunicanti, ed infine il 10% della superficie scoperta.

Per quanto riguarda il **LOTTO 2 - Box auto**, dovendo considerarlo in sede di stima un lotto a sé, la superficie commerciale viene considerata uguale a quella lorda, come di seguito indicato:

| | Superficie Lorda | Coeff. di Raggiungimento | Sup. Commerciale |
|---|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| a) Vani principali e accessori diretti: | 18,05 mq | 1 | 18,05 mq |
| Superficie lorda: | 18,05 mq | | |
| Superficie commerciale: | | | 18,05 mq |

- **(segue) eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc).**

Le parti comuni del Condominio, sono quelle desunte dal Regolamento di condominio (**Art.4**), che all'art. 3 stabiliscono che "sono di proprietà comune inalienabili ed indivisibili di tutti i condomini (salvo che sia diversamente indicato nei titoli di proprietà), in proporzione alle quote millesimali previste:



- a) area su cui sorge l'edificio
- b) le fondazioni, i muri perimetrali, e i rivestimenti esterni, la copertura (tetti e lastrici solari), i muri di sostegno controterra, le scale, gli atrii e i corridoi di accesso e disimpegno, i tubi di scarico delle fognature e delle acque piovane e le relative reti orizzontali fino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari di proprietà dei singoli condomini;
- c) gli impianti e le condutture di illuminazione dei locali comuni, del gas, dell'energia elettrica, del telefono, degli eventuali serbatoi dell'acqua, e dell'elettropompa di sollevamento, l'impianto dell'acquedotto, l'impianto citofonico, intesi tutti (compresi i relativi vani di installazione) fino alla diramazione alle singole unità immobiliari (e semprechè non siano di proprietà privata o della ditta erogatrice);
- d) l'impianto televisivo composto di n. 1 antenna centralizzata, centralina di amplificazione e colonne montanti di distribuzione fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;

Le pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni come comunicate dall'Amministratore di Condominio sono stabilite in ragione di **118,83 millesimi per l'appartamento (LOTTO 1)**, e **17,56 millesimi per il box auto (LOTTO 2)**, per un totale di **136,39 millesimi**.

Per tutto quanto non esplicitamente definito si evidenzia che sono comuni gli enti tali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c..

B) Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Per quanto riguarda le strutture costruttive, esaminate solo visivamente, si desume siano costituite da:

- Struttura portante mista in c.a. e muratura;
- Strutture orizzontali eseguite in laterocemento;
- Tramezzi interni in mattoni forati;

Le finiture risultano invece le seguenti:

- Intonaci interni e tinteggiatura interna con pittura semilavabile;
- Pavimentazione interna in piastrelle di gres ed esterna in piastrelle di klinker;
- Rivestimento delle pareti del bagno e dell'angolo cucina in piastrelle di ceramica;
- Infissi interni in legno ed infissi esterni in legno e vetro singolo, serramenti oscuranti in legno;

Per quanto riguarda gli impianti:

- Impianto elettrico sotto traccia, collegato alla rete di fornitura. Quadro elettrico all'ingresso e contatore posizionato all'esterno nel vano contatori comune. Corpi illuminanti costituiti da lampadari e plafoniere;
- Impianto idrico collegato alla rete di fornitura condominiale. Contatore posto all'esterno nel vano contatori su via Pavese.
- Impianto fognario collegato alla rete;
- Impianto termico non presente.

Vedasi a riguardo l'**All.7 – Rilievo fotografico**.



C) 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;

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il LOTTO in oggetto, si trova ad Olbia, ubicato nella zona di espansione, denominata Sa Marinedda – Poltu Cuadu.



Foto aerea tratta da google maps

La particolare posizione, posta lungo la direttrice (SS125) che conduce verso Murta Maria, San Teodoro e le altre località costiere, la rende facilmente accessibile, anche perché si trova in una zona ampiamente servita da centri commerciali, servizi e altro, e vicinissima all'aeroporto Costa Smeralda.



Foto aerea tratta da google maps



L'immobile si trova nella zona di espansione, costruita mediante piano di lottizzazione, e denominata Sa Marinedda, ricompresa tra il golfo di Olbia e la SS125 orientale sarda. L'area è ampiamente urbanizzata ed è servita dalle principali infrastrutture, nonché da numerosi servizi ed immobili commerciali. Il lotto esecutato si inserisce in un contesto residenziale, dove sorgono edifici plurifamiliari, case singole e centri commerciali. Lo stesso, si trova sulla viabilità principale, pertanto essendo facilmente raggiungibile.



Foto aerea tratta da google maps

D) Verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile (LOTTO 1 - appartamento) nel fascicolo conservato agli atti del comune di Olbia; per il LOTTO 2 (box auto) non è necessario avere l'APE.

Si è provveduto quindi ad effettuare l'analisi energetica dell'immobile al fine di redigere lo stesso. All'interno dell'immobile non è installato un impianto di riscaldamento, ma si segnala solo la presenza di scaldacqua elettrico per la produzione di acs, pertanto, come indicato dalla normativa (pto 2.1 dell'allegato 1 al DM 26/06/2015), è stato necessario simularne comunque la presenza, con l'introduzione nel calcolo di un generatore di calore, al fine di ottenere il consumo energetico dell'immobile in condizioni standard. A seguito di ciò, si è provveduto al rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica (**Art.11**), da cui è risultato che il LOTTO in oggetto rientra in classe "F". Lo stesso è stato trasmesso all'Assessorato Regionale dell'Industria - Servizio Energia per la conservazione e creazione dell'albo regionale degli A.P.E..



Quesito n. 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;

CONFORMITA' CON ATTO DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento individua i lotti come segue:

"1) nel NCEU del comune di Olbia, loc. Sa Marinedda snc, al foglio 43, particella 956 sub 5 cat A2 mq 67 piano 1";

"2) nel NCEU del comune di Olbia, loc. Sa Marinedda snc, al foglio 43, particella 956 sub 15 cat C6 mq 18";

I dati del pignoramento, pur non essendo specifici, in ogni caso consentono l'univoca individuazione del bene.

Nonostante non sia stata inserita la descrizione dell'immobile, dai dati catastali indicati nel pignoramento è possibile individuare univocamente i lotti.

Quesito n. 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;

CONFORMITA' CATASTALE

Il fabbricato, in cui insistono i LOTTI, è risultato correttamente inserito in mappa (particella 956), in forza di tipo mappale n. 3766 del 7/12/2001, vedasi **All. 8a**.

In relazione al fabbricato in oggetto, è presente un elaborato planimetrico datato 11/12/2001 (cfr **All. 8b**), che identifica le unità immobiliari (appartamenti, cantine e box auto) e le aree condominiali (beni comuni non censibili), indicando i confini di ognuna.

Relativamente alle due u.i. oggetto di procedura sono presenti due distinte planimetrie catastali, presentate entrambe in data 11/12/2001, che son risultate corrette e corrispondenti allo stato dei luoghi (cfr. **All.9a e b**).

I LOTTI sono allo stato attuale così identificati (cfr. **All.10a e b – visura**):

LOTTO 1 - Appartamento

| | | | | | | | |
|-----------------------|---------------------|-------------|------------|------------------------|--|-----------------|----------|
| Comune: | OLBIA (G015) | | | Indirizzo: | Via C. Pavese n. 12/b interno 5 | Piano 1 | |
| Foglio: | 43 | Particella: | 956 | Subalterno: | 5 | Zona censuaria: | 1 |
| Categoria: | A/2 | Classe: | 1 | Consistenza catastale: | | 5 vani | |
| Superficie catastale: | 67 mq | | | Rendita catastale: | | € 723,04 | |

LOTTO 2 - Box auto

| | | | | | | | |
|---------|---------------------|--|--|------------|--|-----------------|--|
| Comune: | OLBIA (G015) | | | Indirizzo: | Via C. Pavese n. 12/a interno 4 | Piano S1 | |
|---------|---------------------|--|--|------------|--|-----------------|--|



| | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|-------------|--------------------|------------------------|----------------|-----------------|----------|
| Foglio: | 43 | Particella: | 956 | Subalterno: | 15 | Zona censuaria: | 1 |
| Categoria: | C/6 | Classe: | 1 | Consistenza catastale: | | 18 mq | |
| Superficie catastale: | 22 mq | | Rendita catastale: | | € 95,75 | | |

Quesito n. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

UTILIZZO E DESTINAZIONE D'USO

L'immobile in oggetto risulta ubicato, in base al vigente strumento urbanistico comunale, in zona urbanistica "C" di espansione. In base alle NTA, ed alla convenzione della lottizzazione ogni intervento edilizio o cambio di destinazione d'uso deve essere assentito dall'Ufficio tecnico comunale secondo le normative vigenti.

Nota CTU: il Regolamento di Condominio (All.4) all'art. 7 prevede comunque che le unità immobiliari debbano essere adibite esclusivamente ad uso abitazione secondo le destinazioni stabilite nella Concessione Edilizia.

Quesito n.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;

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL LOTTO

A seguito di colloquio con il personale dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del comune di Olbia, a cui è seguita richiesta di accesso agli atti (cfr. **All.14**), si è proceduto a verificare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile in oggetto; si allega quanto consegnato dal suddetto ufficio quale copia dell'ultima concessione rilasciata (cfr. **All.12**).

Il LOTTO esecutato fa parte di un complesso edilizio sorto nei primi anni 2000, nella loc. Sa Marinedda, realizzato mediante un Piano di lottizzazione convenzionato ed approvato con provvedimento pos. n. 1218/80 del 10/02/1995 da parte dell'Assessorato Regionale P.I. , attraverso il quale si sono realizzati numerosi lotti comprendenti residenze, uffici e servizi.

Nello specifico il comparto all'interno del quale sorge il LOTTO esecutato, risulta essere il B2, lotto n. 117 del Piano di Lottizzazione, e il fabbricato è stato realizzato in forza di:

- **C.E. n. 52 del 19/03/2001 (Nulla Osta Paesaggistico in data 15/02/2001)** per la "COSTRUZIONE DI N. 10 UNITA' ABITATIVE IN LOCALITA' SA MARINEDDA, NEL LOTTO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 43 MAPPALE 777";
- **C.E. In variante n. 241 del 11/03/2004** per la "VARIANTE ALLA C.E. N. 54 DEL 19/03/2001 PER LA REALIZZAZIONE DI UNITA' RESIDENZIALI IN UN TERRENO SITO IN TERRITORIO DI QUESTO COMUNE



NELLA LOTTIZZAZIONE DI SA MARINEDDA, LOTTO N. 117, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 43 MAPPALE 777”;

Dall'esame delle pratiche edilizie, e dal confronto con il rilievo dell'immobile, si può affermare che il lotto è stato realizzato conformemente a quanto autorizzato.

PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

Per quanto è stato possibile riscontrare in sede di sopralluogo, lo stato di fatto degli immobili corrisponde sostanzialmente agli stati concessionati.

E' presente solamente una piccola difformità nel terrazzo esterno di una delle camere, nel quale con la prosecuzione del muro perimetrale fino al pilastro, sono state realizzate due piccole intercapedini aperte profonde circa 30/40 cm, da utilizzare per riporre oggetti; le stesse, se non oggetto di sanatoria, possono essere facilmente rimosse demolendo i piccoli tamponamenti realizzati.

Per quanto riguarda la L. 47/85, le eventuali opere in difformità non possono godere del previsto condono postumo, ai sensi dell'art. 40 comma 6, in quanto la ragione del credito risulta posteriore alla data dell'entrata in vigore dell'ultimo condono. Per quanto riguarda l'art. 46 del D.lgs n. 378/01 invece, la nullità degli atti previsti dal comma 5, non trova applicazione in quanto trattasi di atto derivante da procedura esecutiva immobiliare.

AGIBILITA' DEL LOTTO

Nel fascicolo inerente all'immobile è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità pratica n. 8742 del 24/06/2008 (cfr. **All.13**), rilasciato per l'intero edificio.

Quesito n.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;

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore, è di proprietà.

Quesito n.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;

SPESE FISSE DI GESTIONE

Le spese fisse di gestione dell'immobile sono quelle relative all'IUC (Imposta Unica Comunale che comprende IMU, TARI e TASI), e le spese condominiali.



In merito a quest'ultime, si specifica che, in base a quanto comunicato dall'Amministratore di Condominio "Olbia Mare", i proprietari risultano avere un debito, per il quale gli attuali occupanti versano una rata mensile a compenso, il cui residuo è attualmente pari a € 5.261,07. Sempre l'Amministratore ha comunicato che le spese condominiali preventivate per l'esercizio 2023/2024 ammontano a circa € 1.000,00.

Per quanto riguarda le imposte comunali, queste vengono calcolate in base all'utilizzo dell'immobile e alla categoria catastale, pertanto qualsiasi variazione dovesse intervenire rispetto a quanto ipotizzato dal CTU per il calcolo, tali importi non risulterebbero più corretti.

In base alle aliquote deliberate dal comune di Olbia per l'anno 2022, stabilite nelle delibere di indicazione dei parametri, si sono potute stimare con buona approssimazione le spese fisse di gestione dell'immobile, per mesi 12 e per una quota di possesso del 100%.

Si ritiene utile esplicitare che la legge di Bilancio 2022 ha previsto comunque il mantenimento dell'esenzione già prevista per IMU e TASI per l'abitazione principale.

Per la simulazione del calcolo dell'IMU si è utilizzata l'aliquota massima pari al 10,60‰, definita con Deliberazione C.C. n.20/2021, prevista per le immobili di categoria catastale A (immobili residenziali) e C6 (box auto).

Per quanto riguarda la TASI, la stessa è stata soppressa con deliberazione del Comune di Olbia;

Per quanto riguarda la TARI, non è stato possibile calcolare l'importo, che eventualmente sarà calcolato a cura degli uffici comunali;

Le spese così calcolate sono risultate le seguenti:

LOTTO 1 - Appartamento

- **IMU:** € 1.287,59 - **TASI:** soppressa - **TARI:** Non calcolabile **Totale spese:** € 1.287,59

LOTTO 2 - Box auto

- **IMU:** € 170,51 - **TASI:** soppressa - **TARI:** Non calcolabile **Totale spese:** € 170,51

Altri oneri, questi a carico totale dell'acquirente/aggiudicatario, sono quelli riportati nell'elenco sottostante:

- Decreto di trasferimento (spesa obbligatoria);
- Cancellazioni pregiudizievoli (spesa obbligatoria);
- Oneri per la sanatoria edilizia-urbanistica (spesa eventuale);
- Liberazione dell'immobile (spesa eventuale).

ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE

Non si segnala la presenza di altri procedimenti sul bene, rispetto a quelli già segnalati.

Quesito n.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;



Il LOTTO in oggetto è costituito da un appartamento ed un box auto non collegati direttamente tra di loro. Da un punto di vista pratico è possibile considerare due lotti separati, peraltro catastalmente già lo sono.

E' quindi possibile in ogni momento procedere alla vendita separata, in quanto sia per la stima, che per gli altri quesiti che non permettevano una risposta unica e valida per entrambe le unità, si è già provveduto a rispondere separatamente per ognuno degli immobili.

Quesito n.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;

Non trattandosi di bene pignorato solo pro quota, ma al contrario, per la quota intera, non ci si trova nella condizione di dover rispondere a tale quesito.

Quesito n.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;

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è risultato allo stato attuale **occupato**; gli stessi occupanti dichiaravano di **non avere un contratto di locazione**, ma di occupare l'immobile in virtù di un accordo diretto con i proprietari, per i quali versano una quota mensile al Condominio a compenso del debito condominiale maturato (cfr a proposito quanto riportato al *Quesito n. 8*).

Il LOTTO 1 – Appartamento, è risultato infatti arredato ed utilizzato dagli occupanti, così come anche il LOTTO 2 – box auto, nella disponibilità degli stessi occupanti dell'appartamento, il quale era ingombro di oggetti (mobili, attrezzi etc) che non ne hanno permesso infatti l'accesso.

Quesito n.12

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

Non ci si trova nella condizione di dover rispondere a tale quesito.

Quesito n.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;

PRESENZA DI VINCOLI E ONERI

Dalle ricerche effettuate, non sono risultati essere presenti sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Da un punto di vista urbanistico, l'area in cui sorge il fabbricato, è soggetta a vincolo paesaggistico, sia in dipendenza del Decreto Ministeriale del 10/01/1965, che vincola ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 l'area panoramica costiera del comune di Olbia, sia in quanto si trova all'interno della Fascia Costiera così come vincolata dal Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell'art. 143 del D.lgs 42/2004.

Per quanto concerne vincoli e oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, si segnalano quelli stabiliti dal regolamento di condominio (*cfr. All.4*) al Titolo II (Obblighi dei condomini e norme per l'uso e il governo delle proprietà), e che riguardano essenzialmente i lavori, le modificazioni delle proprietà, le destinazioni d'uso, i trasferimenti ed il decoro generale, e comunque tutto quanto deliberato nel Regolamento stesso.

L'immobile non è altresì gravato da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o usi civici.

Quesito n.14

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

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, per la stima dei LOTTI in oggetto, considerati per l'intera quota, si è proceduto ad effettuare una stima utilizzando il cosiddetto valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in una normale condizione di mercato.

Si sono interpellate alcune Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Olbia, per avere una visione globale dell'attuale mercato della zona, e per ottenere una valutazione più legata al valore attuale di vendita di un immobile, tenendo conto dei prezzi di mercato realmente richiesti e/o transati dalle stesse Agenzie operanti nel settore.

Con questa metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e si è stabilito che il valore di vendita a mq per immobili residenziali siti nella zona semicentrale Olbia Sud di Poltu Quadu-Sa Marinedda, varia da un minimo di 1500 ad un massimo di 3000 €/mq.

Relativamente alla zona di Sa Marinedda, e delle vie limitrofe al lotto in esame, (via Pavese, via Morante, via Svevo e in parte via Ungaretti), si nota che qui i prezzi sono tendenzialmente appartenenti alla fascia più bassa, con un prezzo a mq inferiore ai 2000 €, mentre nella zona più nuova (via Montale, via Quasimodo etc), i prezzi tendenzialmente



sono più alti, superiori ai 2000 €/mq. Il prezzo dipende soprattutto dalla vicinanza alla zona del porto turistico di Olbia, e dalla presenza o meno di un giardino, di una vista panoramica sul mare, e dagli accessori che l'immobile propone, verande e terrazze, parcheggio privato, e altro.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
 Provincia: SASSARI
 Comune: OLBIA
 Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA SUD BANDINU POLTU QUADU AEROPORTO SA MARINEDD
 Codice zona: C2
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1300 | 1800 | L | 5,3 | 7,6 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1000 | 1400 | L | 4,3 | 5,6 | L |
| Box | Normale | 600 | 1000 | L | 3 | 5 | L |

Stampa Legenda

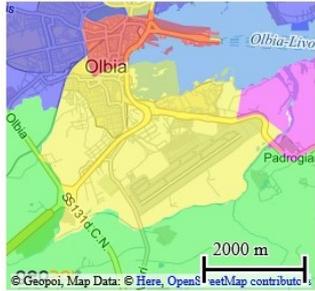



Tabella tratta dal sito Agenzia delle Entrate

Parallelamente si sono poi anche consultati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 1° semestre anno 2022, accessibili tramite il sito Internet www.agenziaentrate.gov.it, dai quali risulta che il valore di mercato per immobili residenziali, siti nella zona C2 semicentrale (Olbia Sud Bandinu Poltu Quadu Aeroporto Sa Marinedda), oscilla tra un valore min di 1000 ed un max di 1800 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale, come calcolata a pagina 14. Per i box auto invece si va da un valore min di 600 a un max di 1000 €/mq.

I due dati, ricerca di mercato e dati OMI, al netto delle necessarie valutazioni sulle macroaree interessate, possono essere considerati abbastanza in linea tra di loro.

LOTTO 1

Detto ciò, considerando anche la zona, lo stato del fabbricato e nello specifico dell'immobile, le sue caratteristiche funzionali ed estetiche, per l'appartamento in esame si ritiene corretto aggiustare la stima e attribuire un valore medio di 1.400,00 €/mq:

$$61,80 \text{ mq} \times 1.400 \text{ €/mq (valore medio mercato)} = 86.520,00 \text{ €}$$



Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., a detto valore vanno sommati gli adeguamenti e le correzioni della stima, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico caso quindi,

| | | | |
|--------|------------------------------------|---|------------|
| 1 | Spese condominiali insolute | € | 5.261,07 |
| 2 | Vincoli ed oneri da cancellare | € | 364,00 |
| 3. | Oneri regolarizzazione urbanistica | € | 900,00 |
| TOTALE | | | € 6.525,07 |

per un totale di € 6.525,07 da sottrarre al precedente valore stimato di € 86.520,00, che portano ad un valore complessivo, arrotondato in cifra tonda, pari a:

(LOTTO 1 – appartamento)

V = 80.000,00 € (in cifra tonda)

(diconsì ottantamila euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

LOTTO 2

Per quanto riguarda il box auto, si stima che, in base alle considerazioni fatte precedentemente ed allo stato di fatto, possa ritenersi corretto attribuire un valore di 750,00 €/mq,

$$18,05 \text{ mq} \times 750 \text{ €/mq (valore medio mercato)} = 13.537,50 \text{ €}$$

ai quali vanno sottratti € 329 per cancellazione ipoteca e pignoramento, e che portano ad un totale, arrotondato in cifra tonda, pari a:

(LOTTO 2 – box auto)

V = 13.200,00 € (in cifra tonda)

(diconsì tredicimiladuecento euro)

LOTTO UNICO

Se i due lotti dovessero essere considerati come un UNICO LOTTO invece, il valore a base d'asta sarebbe il seguente:

(LOTTO UNICO – appartamento + box auto)

V = 93.000,00 € (in cifra tonda)

(diconsì novantatremila euro)

La sopraindicata valutazione viene fatta per l'intero lotto, ovvero appartamento al piano primo e box auto.





RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2019 R.G.E.

All'ill.^{mo} **Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Tempio P.**
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esperito e concluso il processo di indagine, se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti, in cui si fornisce alla fine, il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

LOTTO 1 Comune di Olbia (SS), località Sa Marinedda, via Cesare Pavese n. 12b, interno 5.

Appartamento al piano primo del condominio "Olbia Mare" - lotto 117, composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo con accesso a balcone esterno, bagno, due camere da letto, di cui una con accesso ad altro balcone, distinto al catasto fabbricati al foglio 43 particella 956 subalterno 5, categoria A/2, mq 67, confinante con vano scala condominiale di accesso e con altre proprietà su due lati. Il lotto comprende anche accessori e pertinenze per un totale di 118,83 millesimi.

DATI CATASTALI

| | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|-------------|-----|------------------------|---------------------------------|-----------------|---|
| Comune: | OLBIA (G015) | | | Indirizzo: | Via C. Pavese n. 12/b interno 5 | Piano 1 | |
| Foglio: | 43 | Particella: | 956 | Subalterno: | 5 | Zona censuaria: | 1 |
| Categoria: | A/2 | Classe: | 1 | Consistenza catastale: | 5 vani | | |
| Superficie catastale: | 67 mq | | | Rendita catastale: | € 723,04 | | |

CONFINI LOTTO

| <u>A NORD OVEST</u> | <u>A NORD EST</u> | <u>A SUD OVEST</u> | <u>A SUD EST</u> |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Altra proprietà (subalterno 4) Scala condominiale (sub 21) | Area condominiale (subalterno 16) | Altra proprietà (subalterno 6) | rampa privata (subalterno 18) |

PROPRIETA' E ALTRI ATTI

- **TIPO DI PROPRIETA':** la piena proprietà dell'immobile risulta essere per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni a carico dei sig.ri —*omissis*— e —*omissis*—.
- **ATTO DI PIGNORAMENTO:** del 17/06/2019, Ufficiale Giudiziario Rep. n. 1171, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 10/07/2019, Reg. Gen. n. 6321, Reg. Part. n. 4428, riguarda la piena proprietà dell'immobile sopra indicato.
- **ATTO DI PROVENIENZA:** Atto di compravendita del 28/07/2003, con rogito Notaio Goveani, Rep. n. 62813, Racc. 16103, trascritto in data 27/08/2003 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari sezione staccata di Tempio Pausania, Reg. Part. n. 7484, Reg. Gen. n. 10569.



STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Il Lotto è risultato **occupato**, ma **in assenza di contratto di locazione**. Gli occupanti dichiaravano di avere un accordo con i proprietari, per i quali versavano mensilmente una quota al condominio a saldo del debito condominiale esistente.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E STATO DEI LUOGHI

Il LOTTO in oggetto fa parte di un fabbricato di tre livelli, situato sulla via Pavese, in zona loc. Sa Marinedda – Poltu Cuadu, zona di espansione nella quale sono presenti numerosi complessi residenziali, servizi e centri commerciali. Il fabbricato con accesso dalla via Pavese, risulta avere tre piani fuori terra, con 9 appartamenti, ed un piano seminterrato, al quale si accede da una rampa posta sulla stessa via, dove sono presenti 4 box auto e 3 cantine. Al lotto si accede dal prospetto principale, tramite un cancelletto e delle scale esterne che conducono al vano scala interno fino al primo piano, non vi è presenza di ascensore. La porta di ingresso si apre su un disimpegno che conduce a sinistra verso la zona notte, ed a destra verso la zona giorno. La zona giorno a sud-ovest è composta da un piccolo angolo cucina, e da un soggiorno pranzo, il quale si apre su di un terrazzo (al quale non è stato possibile accedere in quanto gli occupanti ne negavano la possibilità) che si affaccia sulla via Pavese; la zona notte si trova sul lato nord-est e comprende due camere da letto, ed un bagno (anche in questo caso a quest'ultimo non è stato possibile accedere in quanto gli occupanti ne negavano la possibilità). In una delle due camere, è presente un terrazzino, in posizione opposta a quella del terrazzo della zona giorno. L'immobile è risultato occupato, confronta punto sopra, ed era arredato; l'impianto idrico ed elettrico erano collegati e funzionanti. L'altezza interna dell'appartamento è di 2,70 m.

SUPERFICI UTILI, LORDE E COMMERCIALI

| | Superfici Utili | Superficie Lorda | Coeff. ragguglio | Superficie Commerciale |
|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------------|
| Appartamento: | 49,25 mq | 59,90 mq | 1 | 59,90 mq |
| Balconi esterni: | 15,65 mq | 18,90 mq | 0,1 | 1,90 mq |
| TOTALE | 64,90 mq | 77,95 mq | | 61,80 mq |

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E SANABILITA'

Il LOTTO è stato costruito regolarmente in forza di C.E. n. 52 del 19/03/2001 (Nulla Osta Paesaggistico in data 15/02/2001) e C.E. In variante n. 241 del 11/03/2004. Confrontando lo stato attuale con le pratiche edilizie, si è rilevata essenzialmente la conformità dell'immobile.

AGIBILITA'

Certificato di Agibilità pratica n. 8742 del 24/06/2008 (cfr. All. 13), rilasciato per l'intero edificio.

REGOLARITA' CATASTALE

Il lotto è correttamente inserito in mappa. Corretta anche la planimetria catastale e la visura.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sono risultate le formalità presenti in All. 1a. I costi per la cancellazione ammontano a € 399,00.

VINCOLI E ONERI

L'immobile non è risultato gravato da vincoli, oneri o limiti di alcuna natura.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Non sono risultati agli atti dell'U.T.C. né in possesso al debitore, la certificazione energetica o quelle inerenti gli impianti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il LOTTO non era in possesso di APE, che è stato redatto, ed esso è risultato appartenere alla classe energetica "F".

STIMA DEL BENE

Per il lotto in oggetto è stato stimato un valore a base d'asta di € 80.000,00.



LOTTO 2 – BOX AUTO

LOTTO 2 Comune di Olbia (SS), località Sa Marinedda, via Cesare Pavese n. 12a, interno 4.

Box auto coperto al piano seminterrato del condominio "Olbia Mare" - lotto 117, composto da un unico vano, con accesso da rampa condominiale, distinto al catasto fabbricati al foglio 43 particella 956 subalterno 15, categoria C/6, mq 18, confinante con rampa di accesso, e altre proprietà ai lati. Il lotto comprende anche accessori e pertinenze per un totale di 17,56 millesimi.

DATI CATASTALI

| | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|-------------|-----|------------------------|---------------------------------|-----------------|---|
| Comune: | OLBIA (G015) | | | Indirizzo: | Via C. Pavese n. 12/a interno 4 | Piano S1 | |
| Foglio: | 43 | Particella: | 956 | Subalterno: | 15 | Zona censuaria: | 1 |
| Categoria: | C/6 | Classe: | 1 | Consistenza catastale: | | 18 mq | |
| Superficie catastale: | 22 mq | | | Rendita catastale: | | € 95,75 | |

CONFINI LOTTO

| <u>A NORD</u> | <u>A SUD</u> | <u>A OVEST</u> | <u>A EST</u> |
|---------------|----------------------------------|--|------------------------------------|
| | rampa privata (subalterno 18) | Corridoio accesso cantine (subalterno 17) | Altra proprietà (subalterno 14) |

PROPRIETA' E ALTRI ATTI

- **TIPO DI PROPRIETA':** la piena proprietà dell'immobile risulta essere per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni a carico dei sig.ri ~~omissis~~ e ~~omissis~~.
- **ATTO DI PIGNORAMENTO:** del 17/06/2019, Ufficiale Giudiziario Rep. n. 1171, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 10/07/2019, Reg. Gen. n. 6321, Reg. Part. n. 4428, riguarda la piena proprietà dell'immobile sopra indicato.
- **ATTO DI PROVENIENZA:** Atto di compravendita del 28/07/2003, con rogito Notaio Goveani, Rep. n. 62813, Racc. 16103, trascritto in data 27/08/2003 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari sezione staccata di Tempio Pausania, Reg. Part. n. 7484, Reg. Gen. n. 10569.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Il Lotto è risultato **occupato**, ma **in assenza di contratto di locazione**. Gli occupanti dichiaravano di avere un accordo con i proprietari, per i quali versavano mensilmente una quota al condominio a saldo del debito condominiale esistente.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E STATO DEI LUOGHI

Il LOTTO in oggetto fa parte di un fabbricato di tre livelli, situato sulla via Pavese, in zona loc. Sa Marinedda – Poltu Cuadu, zona di espansione nella quale sono presenti numerosi complessi residenziali, servizi e centri commerciali. Il fabbricato con accesso dalla via Pavese, risulta avere tre piani fuori terra, con 9 appartamenti, ed un piano seminterrato, al quale si accede da una rampa posta sulla stessa via, dove sono presenti 4 box auto e 3 cantine. Il box auto in oggetto, è il primo a sinistra, chiuso da una serranda in lamiera zincata. Non è stato possibile accedere allo stesso in quanto risultava completamente ingombro di oggetti e mobili che non ne permettevano l'accesso, come ravvisabile dalle relative foto dell'Al.7 – Rilievo fotografico.



SUPERFICI UTILI, LORDE E COMMERCIALI

| | Superfici Utili | Superficie Lorda | Coeff. ragguaglio | Superficie Commerciale |
|-----------|-----------------|------------------|-------------------|------------------------|
| Box auto: | 15,50 mq | 18,05 mq | | 18,05 mq |

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E SANABILITA'

Il LOTTO è stato costruito regolarmente in forza di C.E. n. 52 del 19/03/2001 (Nulla Osta Paesaggistico in data 15/02/2001) e C.E. In variante n. 241 del 11/03/2004. Confrontando lo stato attuale con le pratiche edilizie, si è rilevata essenzialmente la conformità dell'immobile.

AGIBILITA'

Certificato di Agibilità pratica n. 8742 del 24/06/2008 (cfr. All. 13), rilasciato per l'intero edificio.

REGOLARITA' CATASTALE

Il lotto è correttamente inserito in mappa. Corretta anche la planimetria catastale e la visura.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sono risultate le formalità presenti in All. 1b. I costi per la cancellazione ammontano a € 329,00.

VINCOLI E ONERI

L'immobile non è risultato gravato da vincoli, oneri o limiti di alcuna natura.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Non necessarie per il lotto in esame.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessario per il lotto in esame.

STIMA DEL BENE

Per il lotto in oggetto è stato stimato un valore a base d'asta di € 13.200,00.



CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Tempio Pausania, li 07/12/2022

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.
Arch. Paola Lattuneddu

NOTA CONCLUSIVA

La presente relazione si compone di n°32 pagine complessive, intestazione compresa, e n° 15 allegati.

La stessa viene consegnata in Cancelleria in n. 1 copia cartacea, e n. 2 copie digitali su supporto informatico, di cui una copia ripulita dai dati sensibili riservata al custode.

Copia della stessa è stata inviata a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, anche al creditore procedente, al debitore, e al custode giudiziario.

Come indicato nel verbale di conferimento dell'incarico, alla presente vengono allegati, tra gli altri:

- *Documentazione fotografica (All.7);*
- *Planimetria del bene (All.6);*
- *Visura catastale attuale (All.10);*
- *Copia concessioni edilizie ed eventuali sanatorie (All.12 e 13);*
- *Verbale di accesso all'immobile (All.5);*
- *Schema assicurazione RC (All. 15).*



ELENCO ALLEGATI

- **All.1a** - Certificazioni ipotecarie – Lotto 1;
- **All.1b** - Certificazioni ipotecarie – Lotto 2;
- **All.1c** - Certificazioni ipotecarie – Ipoteca del 19/06/2019;
- **All.2** - Estratto del Piano Urbanistico Comunale;
- **All.3** - Nota del Titolo di provenienza;
- **All.4** - Regolamento di condominio;
- **All.5** - Verbali di sopralluogo dell'immobile;
- **All.6a** - Planimetria dello stato attuale – Lotto 1;
- **All.6b** - Planimetria dello stato attuale – Lotto 2;
- **All.7** - Rilievo fotografico;
- **All.8a** - Mappa Catastale;
- **All.8b** - Elaborato planimetrico;
- **All.9a** - Planimetria catastale – Lotto 1;
- **All.9b** - Planimetria catastale – Lotto 2;
- **All.10a** - Visura catastale – Lotto 1;
- **All.10b** - Visura catastale – Lotto 2;
- **All.11** - Attestato Prestazione Energetica – Lotto 1;
- **All.12** - Concessione edilizia in variante n. 241/2004;
- **All.13** - Agibilità;
- **All.14** - Richieste di accesso agli atti;
- **All.15** - Schema riepilogativo per assicurazione RC.

Alla presente vengono anche allegate le attestazioni di aver provveduto all'invio della comunicazione di inizio operazioni peritali, e all'invio di copia della presente C.T.U., al debitore, ai creditori procedenti, e a quelli intervenuti, e al custode giudiziario.

