

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Ruolo G.E.S. N° 41/2023

RELAZIONE TECNICA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il C.T.U.:
Arch. Anna Maria Muzzetto

[REDACTED]

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE
Dr.ssa Federica Lunari

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

[REDACTED]

Data dell'incarico:
14.07.2023

Data del deposito Relazione Tecnica:
07.05.2024

Data del Rinvio:
14.05.2024



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO
[REDACTED]

Con ordinanza del 14.07.2023 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in [REDACTED] iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al [REDACTED] quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – *“Identificazione del bene”*

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate 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 procedente quelli mancanti o inidonei; **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 ritenute 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; Rediga *congiuntamente al custode* il modulo di controllo dell'esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito *“positivo”* o *“attenzione”*, **mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni da ricevimento dell'incarico.**

QUESITO N. 2 – *“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;

QUESITO N. 3 – *“Comparazione tra dati attuali e pignoramento”*

ESECUZIONE IMMOBILIARE
[REDACTED]



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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'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;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDAZIONE]



QUESITO N. 7 – “Gravami”

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;

QUESITO N. 8 – “Spese”

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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in 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;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDAZIONE]



precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi 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;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

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.

PREMESSA

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C.,

Dopo aver predisposto Il Verbale di sopralluogo, (*allegato alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

L'Immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

– “Unità immobiliare nel Comune di Olbia, via Ferrara costituito da appartamento posto al piano secondo, censito nel N.C.E.U. del Comune di Olbia al foglio 41, particella 4190, sub 6, Z.C..1, Cat. A2, R.C. Euro 433,82, con tutti gli annessi, pertinenze e dipendenze, quote comuni e condominiali, con quanto vi sia stato edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di legge, nulla escluso.”

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]



PUNTI VENDITA E SERVIZI

Servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili, ristoranti, negozi ecc. si trovano ad alcune centinaia di metri dall'immobile.

1.- **Descrizione della zona:**

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione residenziale, zona molto tranquilla, strade di ampia sezione. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, l'illuminazione pubblica è presente.

2. - **Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:**

Le unità immobiliari presenti nella zona sono prevalentemente ad uso abitativo con prevalenza della tipologia case pluripiano, e in linea o villette singole. L'appartamento in oggetto, al piano secondo, è parte di un edificio disposto su quattro livelli fuori terra. le coperture sono a falde inclinate con manto in coppi, le terrazze sono in parte coperte, in parte scoperte.

Materiali di finitura:

L'esterno dell'edificio è rivestito in intonaco tinteggiato;

Area parcheggio

Descrizione

E' presente area adibita a parcheggio, con accesso sul lato di via Ferrara e lato via Teramo, L'area è delimitata da recinzione costituita da muretto rivestito con intonaco tinteggiato, sormontato da ringhiera metallica.

TIPOLOGIA adottata: mista: **“edificio pluripiano”**

1.- **Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:**

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante** in c.a.. Murature perimetrali: in blocchi di cls **Orizzontamenti** in laterocemento. **tramezzi** in mattoni forati; **copertura:** tetto a falde inclinate; **infissi** in legno *meranti*, vetrate con vetrocamera, persiane in legno;

Finitura esterna: intonaco tinteggiato.

Il condominio è dotato di **ascensore**.

Scala interna con gradini rivestiti in granito lucidato (*cf. doc. fotografica*).

In parte le aperture danno accesso alle terrazze. **L'illuminazione** esterna dell'area parcheggio è costituita da faretti a parete.

2.- **Descrizione dell'immobile:**

Appartamento sito in Comune di Olbia, via Ferrara n. 10, distinto al N.C.E.U. al Fg 41 mapp. 4190 sub 6.

Lo stato di manutenzione è **“mediocre”**, presenza di tracce di umidità a tratti ed efflorescenze su parti di solaio di soggiorno, camere e bagno.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo, angolo cottura, con placcaggio delle pareti in ceramica 10x10, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, pavimentato in ceramica 30x30, placcaggio alle pareti: piastrelle 20x20 e 10x10, una camera da letto, e ampio ripostiglio, veranda



coperta a cui si accede dal soggiorno, pavimentata in ceramica 15x30, con parapetto in muratura con soglia in granito sormontato da ringhiera metallica ed un terrazzino a cui si accede dalla camera da letto con parapetto in muratura con soglia in granito sormontato da ringhiera metallica.

La pavimentazione del soggiorno è in ceramica di colorazione chiara, è delle dimensioni 30x30, la pavimentazione delle camere è in ceramica 30x30.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile,
Le **porte interne** sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in legno.

Gli infissi sono in legno, vetrocamera, persiane in legno. Battiscopa in ceramica delle dimensioni standard.

3.GLI IMPIANTI

Acqua calda sanitaria;

Caldaia alimentata a gas posta in esterno su veranda;

Condizionatore con unità esterna.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

Impianto telefonico, citofonico e TV;

L'impianto igienico sanitario è efficiente.

L'appartamento **confina** con residua proprietà della società venditrice, distacco su via Ferrara e distacco su via Teramo, salvo altri.

CONSISTENZA

-Consistenza catastale: 3 vani;

-Dati superficie : Totale 62 mq, Totale escluse aree scoperte: 57 mq

-superficie lorda: mq 57,33

-veranda coperta: mq 13,60

-Veranda scoperta: mq 2,35

Considerato che la veranda coperta produce una superficie commerciale equivalente di $13,60 \times 0,40 = 5,44$ metriquadrati circa;

Considerato che la veranda scoperta produce una superficie commerciale equivalente di $2,35 \times 0,30 = 0,70$ metriquadrati circa;

la superficie commerciale risulta di $57,33 + 5,44 + 0,70 = 63,47$ mq

63 metriquadrati in cifra tonda.

ESECUZIONE

Ruolo G.ES. N. 41/2023



TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE

APPARTAMENTO	Stato di consistenza		Superficie commerciale
	Superficie lorda mq	coefficienti delle pertinenze	
Piano secondo	57,33	1	57,33
Veranda coperta	13,60	0,40	5,44
Veranda scoperta	2,35	0,30	0,70
Superficie commerciale			63,47

La **superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 54,27 metriquadrati circa.

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

1.-L'appartamento sito in Comune di Olbia, via Ferrara snc Piano 2°, è censito al N.C.E.U. del **Comune di Gallura al Fg 41, mapp. 4190, sub 6, cat. A/2, cl. 1, consistenza 3 vani, Rendita Euro 433,82,**

Dati di superficie:

Totale : 62 mq;

Totale escluse aree scoperte: 57 mq

intestato a:

ritto di proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

La planimetria catastale dell'immobile è **conforme allo stato di fatto**

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

L'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia al **Fg 41 mapp. 4190 sub 6** cat. A2, Via Ferrara e compreso nell'immobile distinto in Catasto Terreni al Comune di

ESSE...
Ruolo C/13 - N. 4/2023

Ruolo C/13 - N. 4/2023



Olbia sezione di Olbia al Foglio 41 mappale 4190 "ente urbano" di mq 400, è stato classificato con la seguente destinazione urbanistica:

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:

ZONA "B2" RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO DENSO
(art. 18.1 delle Norme di Attuazione).

Si osservano i vincoli riportati nella carta "studio di variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico - vincoli PAI urbano" della suddetta Variante al P.d.F. approvata con deliberazione n. 66 del 29/06/2017.

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

Zona B2 di completamento residenziale densa (art. 37 delle Norme di Attuazione).

L'immobile ricade all'interno del perimetro delle aree allagate nella "Carta delle aree allagate secondo le indicazioni dei comuni interessati" Tavola "Olbia - REV" allegata alla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale n. 1 del 27/02/2014, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 13/03/2014.

Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.S. si osservano, quale misura cautelare, le norme di salvaguardia di cui agli articoli 4, 8 (commi 8, 9, 10 e 11), 23, 24 e 27 (disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4) delle Norme di Attuazione del Piano Assetto Idrogeologico, fino all'approvazione di appositi studi di approfondimento dell'assetto Idrogeologico di variante al P.A.I. e comunque per un periodo non superiore a tre anni, concordemente con quanto disposto dal comma 7 dell'art. 65 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Si fa presente che il piano di gestione del rischio alluvionale, approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale n. 2 del 15/03/2016 pubblicato sul B.U.R.A.S. del 31/03/2016, e con DPCM del 27/10/2016 di cui al G.U. n. 30 del 06/02/2017 e B.U.R.A.S. n. 10 del 23/02/2017, ha recepito interamente la carta delle aree allagate perimetrate a seguito dell'evento del 18/11/2013 e approvata con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino regionale n. 1 del 27/02/2014. Pertanto il vincolo dell'area allagata ad oggi continua a persistere.

L'immobile è oggetto delle norme e i vincoli della **Variante al P.A.I.** adottata in via preliminare con deliberazione n. 2 del 16.06.2015 e pubblicata sul B.U.R.A.S. N. 34 in data 30.07.2015, classificato nella **fascia A_50 a pericolosità idraulica molto elevata** (art. 27 delle norme di attuazione del P.A.I., disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata zone Hi4).

ESECU

R



L'immobile è oggetto delle norme e i vincoli del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico e relative norme di salvaguardia, adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 54/33 del 30/12/2004, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 8 del 11/03/2005, approvato con decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/07/2006, classificato in zona Hi3 a pericolosità idraulica elevata.

Si osservano le norme e i vincoli della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico parte idraulica adottata con deliberazione di C.C. n. 94 del 27/09/2023.

L'immobile è oggetto delle norme e i vincoli della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico parte frane adottata con deliberazione di C.C. n. 94 del 27/09/2023, classificati in Zona hg1 a pericolosità da frana moderata.

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L.R. n. 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale ai sensi della L.R. n. 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n. 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L.R. n. 11 del 20/04/2011 e dalla L.R. n. 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 29/11/2011.

L'immobile ricade dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

Si osserva la L.R. n. 8 del 23.04.2015 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 30/04/2015 e la L.R. n. 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 06/07/2017.

Si osserva la L.R. n. 1 del 18.01.2021 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 19/01/2021 e la Sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

(Si allega Certificato di destinazione Urbanistica).

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

-L'Edificio è stato realizzato in seguito a:

-**Concessione Edilizia N. 249/07 del 23.05.2007** (Pos. Edilizia N. 1141-06) intestata [redacted] relativa alla costruzione di un edificio residenziale in Via Ferrara/Via Teramo;

Volturata in data 20.11.2007 a [redacted]

Volturata in data 10.12.2007 alla [redacted]

-**Concessione Edilizia N. 262/08 del 27/05/2008** (pos. 1141/06);

-**D.I.A. N. 1141/06 del 22/02/2010– Variante in corso d'opera** di un fabbricato residenziale composta da sette unità abitative, sito in via Teramo angolo Via Ferrara

[redacted]
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 41/2023



Comune di Olbia [REDACTED] in riferimento alla
[REDACTED]

-**Inizio Attività:** 11.01.2010 prot. 1715 Pos. N. 1141/06;

-**Dichiarazione di fine lavori:** in data 29.03.2010

-**Certificato di Agibilità** N. 10310 in data 14.09.2010.

La planimetria dello stato di fatto è **conforme** al progetto approvato.

QUESITO N. 7 – “Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8 – “Spese”

In seguito al sollecito con PEC in data 04.05.2024, inviato all’Amministrazione del Condominio sede dell’immobile in oggetto, con cui si sollecitava la risposta alla richiesta già avanzata precedentemente dal C.T.U., relativamente alle quote condominiali non pagate negli ultimi due anni e su eventuali spese straordinarie già deliberate nell’assemblea, l’Amministratore del Condominio [REDACTED] ha risposto per via telefono come segue:

- Sussistono quote condominiali non pagate, ma non si dispone, ad oggi del calcolo di tali somme;
- Non sono state deliberate spese straordinarie nell’assemblea condominiale.

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell’immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **un unico lotto**:

LOTTO N. 1

Appartamento sito in Olbia, Via Ferrara n. 10, Piano 2°, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera, ripostiglio, bagno e verande, censito al N.C.E.U al Fg 41, mapp. 4190, sub 6, confinante con residua proprietà della società venditrice, distacco su via Ferrara e distacco su via Teramo, salvo altri.

Valore stimato: € 76.500,00

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per la quota di 1/1**.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 41/2023



QUESITO N.11 – “Stato del bene”

1 - Attualmente l'Appartamento sito in Olbia, Via Ferrara n. 10, Piano 2°, censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Teresa di Gallura al Fg 41, mapp. 4190, sub 6, è **occupato** dalla Signora [REDACTED]

Titolo dell'occupazione: Contratto di locazione con durata dal 01.12.2017 al 01.12.2021, rinnovato automaticamente per altri 4 anni, registrato in data 04.12.2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Nuoro al n. 3569 serie 3T.

Il canone di locazione è stato convenuto in complessive € **5.400,00**.

Parere in ordine alla congruità del canone di locazione:

Dalle ricerche svolte relativamente ai canoni su edifici simili nella stessa zona, il canone di locazione pattuito risulta **congruo**.

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**LOTTO N. 1**

Il valore più probabile dell'**Appartamento** in Comune di Olbia, Via Ferrara n. 10, piano 2°, censito al N.C.E.U. al **foglio 41 mapp. 4190 sub 6**, è stato stimato a corpo in Euro 2.300,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato: Euro 150.000,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80;
- il coefficiente di differenziazione per immobile occupato, pari a 0.75;
- il coefficiente di differenziazione per rischio idrogeologico (*pericolosità idraulica molto elevata - Hi4*) pari a 0.85;

si ottiene:

€ 150.000,00 x 0,80 x 0,75 x 0,85 = € 76.500,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 76.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri condominiali maturati nell'anno in corso e nell'anno precedente (dati non disponibili).

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Nuoro G.E.S. N. 41/2023



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

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

- "OMP" Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.
- "Nomisma Immobiliare": Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano;
- "Consulente Immobiliare" – Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE";

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

- la localizzazione;
- pregio ambientale e panoramicità;
- previsioni di piano;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione;
- dotazione di impianti.

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità;
- occupazione dell'immobile.

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata ai Signor [REDACTED]

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania, 07.05.2024

Arch. Anna Maria Muzzetto

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 4/2023



Si allegano:

- 1.- Verbale di sopralluogo;
2. -Documentazione Catastale in Comune di Olbia:
- Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:
- appartamento sito in Olbia- censito al N.C.E.U. al Fg 41, mapp. 4190, sub 6;
- 3.- Planimetria catastale appartamento scala 1:200;
4. - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:
AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE INTERO EDIFICIO
-Concessione Edilizia N. 249/07 del 23.05.2007 (Pos. Edilizia N. 1141-06)
Relazione Tecnica; Tav. 5;
-D.I.A. N. 1141/06 del 22/02/2010– Variante in corso d'opera
Tav. n.1, Tav. n.2, Tav. n.3, Tav. n.4, Tav. n.5,
-Certificato di Agibilità N. 10310 in data 14.09.2010.
- 5.- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 6.-Contratto di Locazione;
- 7.-Certificato di stato civile e stato di famiglia [REDACTED]
- 8.-Certificato di Residenza storico [REDACTED]
- 9.- Documentazione fotografica appartamento ed esterni;
- 10.- Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare
Ruolo G.ES. n°41/2023;
- 11.- Fatture e ricevute spese.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 41/2023

