

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 4/22 R.G.E.

Promossa da: YODA SPV S.r.l. con INTRUM ITALY S.p.A.",

rappresentata da: Avv. Loredana Ricciotti

contro

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Lunari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 01/03/2023, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 4/22 R.G.E., promossa da " YODA SPV S.r.l. con INTRUM ITALY S.p.A." contro [REDACTED]

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Federica Lunari, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

verifici, 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;

Provenienza:

La società [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietaria:

[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di quota di proprietà, dell'unità immobiliare ubicata in Comune di Olbia (SS), Via Delle Terme 14, distinto al catasto fabbricati al foglio 37, mappale 776, sub 9, categoria C1, classe 2, consistenza catastale 81 mq, rendita € 2740,06, in forza dell'atto di trasformazione di società avvenuto in data 05/04/2006, rep. 62133, rogante Notaio Fabio Papaccio in Tempio Pausania, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 5150/3448 il 19/04/2006, con il [REDACTED]

• [REDACTED] diviene proprietaria dell'unità immobiliare dalla [REDACTED] con atto di compravendita del 28.01.2004, rogante Notaio Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS), rep. n. 52595/17128, trascritto il 09.02.2004 ai nn. 1425/873.

Si riporta al quadro D

"si precisa che l'immobile di cui al quadro b è un unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in comune di Olbia, Via delle Terme e precisamente: locale commerciale posto al primo piano, della superficie catastale di metri quadrati cento. All'unità immobiliare in oggetto compete altresì l'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto ubicato negli spazi ricavati nel portico comune appositamente adibiti a posti auto identificato con il n°3 confinante con due posti auto di proprietà Mursal s.r.l., come risulta dalla planimetria, allegata al trascrivendo atto sotto la lettera a). E' compresa nella trascrivenda vendita la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso tali per legge o destinazione e quali risulteranno meglio individuato nel regolamento di condominio; precisando che la parte venditrice ha rilasciato mandato alla sua dante causa per redigere detto regolamento e stabilire, in base a criteri obiettivi, la ripartizione delle spese condominiali inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria . Quanto ad euro 47.909,16, la parte acquirente si è accollata e ha fatto proprio il mutuo n°203.000010.04064 lotto 10385a di pari importo (mutuo originario di euro 51.645,69) concesso dalla "Banca CIS – S.P.A." -Cagliari, con atto rogato dal dott. Eugenio Castelli notaio in data 24/1/2001 rep.n°107.797 racc. 22.803 a garanzia del quale venne iscritta ipoteca in data 31/1/2001 al n°149 reg. part. ed al nx915 reg. gen. la parte venditrice ha dichiarato che quanto in oggetto le è pervenuto in virtù di: atto di compravendita rogato dal dott. Eugenio Castelli notaio in Olbia in data 24/1/2001 rep.nx107.792 racc. nx22.801 trascritto a Tempio Pausania in data 31/1/2001 al nx608 reg. part. ed al nx913 reg. gen."

- alla [REDACTED], l'immobile era pervenuto per l'intera quota di proprietà in data antecedente al ventennio, con atto di compravendita del 24/01/2001, rogante Notaio Eugenio Castelli di Olbia, rep. N.107792, trascritto il 31/01/2001 ai nn. 913/608 [REDACTED], con sede in Palau, [REDACTED].

Si riporta al quadro D

"A ciascuna delle unità immobiliari oggetto del trascrivendo atto compete altresì l'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto ubicati negli spazi ricavati nel portico comune appositamente adibiti a posti auto. È compresa nella vendita la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso tali per legge o destinazione e quali risulteranno meglio individuati nel regolamento di condominio. La parte acquirente dopo aver preso atto che non è stato redatto il regolamento di condominio per la disciplina della parti condominiali del complesso edilizio, rilascia espresso mandato alla parte venditrice perché abbia a redigere detto regolamento ed a stabilire, in base a criteri obiettivi, la ripartizione delle spese condominiali inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni comuni.

Descrizione degli immobili oggetto della trascrivenda vendita: - unità immobiliare ed accessorio facenti parte del fabbricato, tutt'ora in corso di costruzione, sito in comune di Olbia, Via delle Terme, e precisamente:

.....omissis.....

- locale ad uso ufficio contraddistinto con il numero interno 1/12 che a lavori ultimati sarà composto da due vani, servizio e verande al piano primo, confinante con parti condominiali per tre lati e con proprietà eredi Degortes, salvo altri."

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **Atto di identificazione catastale**

Atto tra vivi del 19/07/2002, rogante Notaio Gianfranco Giuliani di Olbia con rep. 185099, trascritto in data 01/08/2002 ai nn. 8852/6950, a favore [REDACTED],

codice fiscale 82004000905, avente per oggetto identificazione catastale dei seguenti immobili:

- Ufficio in Olbia foglio 37 particella 776 sub.9
- Abitazione in Olbia foglio 37 particella 776 sub.10
- Abitazione in Olbia foglio 37 particella 776 sub.11
- Abitazione in Olbia foglio 37 particella 776 sub.13
- Abitazione in Olbia foglio 37 particella 776 sub.14
- Abitazione in Olbia foglio 37 particella 776 sub.15
- Abitazione in Olbia foglio 37 particella 776 sub.16
- Abitazione in Olbia foglio 37 particella 776 sub.17
- Abitazione in Olbia foglio 37 particella 776 sub.18
- Abitazione in Olbia foglio 37 particella 776 sub.19
- Abitazione in Olbia foglio 37 particella 776 sub.20

Si riporta al quadro D

Si precisa che

a)- che con atto a rogito notaio Gianfranco Giuliani di Olbia del 16 settembre 1993, n. 139378 di rep., reg.to a Tempio Pausania il 6/10/1993 al n. 2412, e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 28/9/1993 ai nn. 6166/4637, i

hanno trasferito a titolo di permuta alla s.r.l., un tratto di terreno sito in Comune di Olbia, della superficie di metri quadrati 1.785 (millesettecentottantacinque), in detto atto meglio descritto, coerenziato e catastalmente identificato;

b)- che con lo stesso atto la società Valle Felice s.r.l. ha trasferito, a titolo di permuta ai predetti signori, cinque unità immobiliari di futura costruzione facenti parte del complesso da edificarsi a cura e spese della predetta società, sul terreno di cui alla lettera a) che precede, e precisamente: - alla - un appartamento al piano terreno, contraddistinto con la sigla 0/3 meglio individuato contornato con colore rosa nella planimetria allegata sub. a), all'atto di permuta del notaio Giuliani sopra citato; - al signor - un appartamento al piano terreno, contraddistinto con la sigla 0/1 meglio individuato contornato con colore azzurro nella planimetria allegata sub. a), all'atto di permuta del notaio Giuliani sopra citato; - alla signora - un appartamento al piano terreno, contraddistinto con la sigla 0/4 meglio individuato contornato con colore giallo nella planimetria allegata sub. a), all'atto di permuta del notaio Giuliani sopra citato; - alla signora - un appartamento al piano primo e secondo, contraddistinto con la sigla 1/10 meglio individuato contornato con colore giallo nelle planimetrie allegate sub. b) e c), all'atto di permuta del notaio Giuliani sopra citato; - ai signori

- un appartamento al piano terreno, contraddistinto con la sigla 0/2 meglio individuato contornato con colore arancione nella planimetria allegata sub. a), all'atto di permuta del notaio Giuliani sopra citato;

c)- che, per errore materiale nella predisposizione della planimetria allegata sub. a), le unità immobiliari del piano terreno sono state indicate e di conseguenza catastalmente intestate in modo esattamente speculare e cioè, partendo dalla sinistra verso la destra per chi guarda la planimetria, anziché da destra verso sinistra, per cui la prima unità immobiliare figura attribuita a la seconda ai signori anziché alla anziché ai signori e l'ultima a

d)- che pertanto è stato necessario procedere alla rettifica dell'atto ed alla conseguente individuazione catastale delle singole unità immobiliari di pertinenza dei signori

e)- che con l'occasione si è inteso operare la identificazione catastale anche delle unità immobiliari di competenza della società permutante e degli enti comuni. Altresì dichiarano e danno atto che sono comuni tra tutte le unità immobiliari del complesso, così come indicate nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della pratica di accatastamento, i subalterni 1 e 3. In ordine al subalterno 1, rimane nella facoltà della di ampliare il primo piano del subalterno 2, al di sopra della parte anteriore del subalterno stesso e precisamente nella parte che, nella planimetria che si allega all'atto sotto la lettera "a", figura contornata con colore azzurro.

- **Compravendita**

Atto di compravendita del 28.01.2004, rogante Notaio Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS), rep. n. 52595/17128, trascritto il 09.02.2004 ai nn. 1425/873., a favore

, contro

, relativamente all'intera proprietà della unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia, al foglio 37, mappale 776, sub 9, categoria C1, classe 2, consistenza 81 m².

Si riporta al quadro D

"si precisa che l'immobile di cui al quadro b è un'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in comune di Olbia, via delle terme e precisamente: locale commerciale posto al primo piano, della superficie catastale di metri quadrati cento. all'unità immobiliare in oggetto compete altresì l'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto ubicato negli spazi ricavati nel portico comune appositamente adibiti a posti auto identificato con il n°3 confinante con due posti auto di s.r.l., come risulta dalla planimetria, allegata al trascrivendo atto sotto la lettera a). è compresa nella trascrivenda vendita la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso tali per legge o destinazione e quali risulteranno meglio individuato nel regolamento di condominio; precisando che la parte venditrice ha rilasciato mandato alla sua dante causa per redigere detto regolamento e stabilire, in base a criteri obiettivi, la ripartizione delle spese condominiali inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria . quanto ad euro 47.909,16, la parte acquirente si è accollata e ha fatto proprio il mutuo nx203.000010.04064 lotto l0385a di pari importo (mutuo originario di euro 51.645,69) concesso dalla "banca cis - società per azioni" -Cagliari, con atto rogato dal dott. Eugenio Castelli notaio in data 24/1/2001 rep.n.107.797 racc. 22.803 a garanzia del quale venne iscritta ipoteca in data 31/1/2001 al n°149 reg. part. ed al nx915 reg. gen. la parte venditrice ha dichiarato che quanto in oggetto le è pervenuto in virtù di: atto di compravendita rogato dal dott. Eugenio Castelli notaio in Olbia in data 24/1/2001 rep.nx107.792 racc. nx22.801 trascritto a Tempio Pausania in data 31/1/2001 al nx608 reg. part. ed al n.913 reg. gen.".

- **Trasformazione di società,**

Atto di trasformazione di società avvenuto in data 05/04/2006, rep. 62133, rogante Notaio Fabio Papaccio in Tempio Pausania. Atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 5150/3448 il 19/04/2006, con il quale la società di persone

viene trasformata nella società di capitali

- **Ipoteca Giudiziale**

Ipoteca giudiziale iscritta il 04.08.2020 ai nn. 5800/757, nascente da decreto ingiuntivo del 08.08.2019, Tribunale da Tempio Pausania, rep. n° 447/2019, a favore del CONDOMINIO TERME 14 con sede in Olbia (OT) - codice fiscale 91028420908 e con sede in Palau (OT) - codice fiscale 00886800903, per un montante ipotecario di € 13.000,00 ed un capitale di € 9.203,64 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Negozio e bottega (C1) in Olbia foglio 37 particella 776 sub.9

- **Ipoteca in rinnovazione**

Ipoteca in rinnovazione, iscritta il 02.11.2020 ai nn. 8341/1025, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del

24.01.2001 ai rogiti del Notaio Castelli Eugenio da Olbia, rep. n° 107797, (iscritta il 31.01.2001 ai nn.915/149) a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto Intesa Sanpaolo Via Ferracciu N.2 Tempio Pausania e contro la

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 103.291,38 ed un capitale di € 51.645,69. Durata 18 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Negozio e bottega (C1) in Olbia foglio 37 particella 776 sub.9

Si riporta, tra le altre, al quadro D

.....**omissis**.....

a:la presente formalità viene iscritta in rinnovazione dell'ipoteca pubblicata il 31-01-2001 ai nn. 915 \ 149, nascente dal contratto di mutuo ricevuto in data 24-01-2001 rep.107797 dal dr. Castelli Eugenio notaio in Olbia. L'ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi elencati nell'originaria nota di iscrizione da rinnovare, la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'a rt. 2850,comma. 2

.....**omissis**.....

Dal soggetto contro originario: Careddu Teodora nata a Santa Teresa Gallura il 13/09/1954, la proprietà dell' unità immobiliare meglio descritta nel quadro b immobili del presente adempimento, passava a:- Mivan di Ciboddo Giovanni Andrea e c. s.n. c. con sede in Palau c.f.: 0088680093in virtù' dell'atto notarile pubblico di compravendita rep.52595 del 10/02/2004 del dr. Papaccio Fabio notaio in Tempio Pausania dalla sopra generalizzata:- Mivan di Ciboddo Giovanni Andrea e c. s.n.c. con sede in Palau c.f.: 0088680093l a proprietà dell' unità immobiliare meglio descritta nel quadro b immobili del presente adempimento, passava alla Gl.AN.NI. s.r.l. co n sede in Palau.-In virtù' dell'atto notarile pubblico di trasformazione di società rep. 62133del 28/04/2006 del dr.Papaccio Fabio notaio in Tempio Pausania, trascritto il19/04/2006 ai nn. 5150 / 3448.

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 18.01.2022 ai nn. 416/307, nascente da verbale di pignoramento immobili del 17.12.2021, Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania, rep. n° 1261/2021, a favore di YODA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 05111630264 [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
- Negozio e bottega (C1) in Olbia foglio 37 particella 776 sub.9

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 10/12/2021
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 18/01/2022
- Contratto mutuo

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Copia dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare in Comune di Olbia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 37, mappale

776, sub 9

Notaio rogante Fabio Papaccio di Tempio Pausania, rep. n. 52595/17128 del 28/01/2004. (**ALLEGATO A**)

- Copia dell'atto di trasformazione di società Notaio rogante Fabio Papaccio di Tempio Pausania, in data 05/04/2006, rep. 62133 (**ALLEGATO B**)
- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 37, mappale 776, sub 33 e 34 (**ALLEGATO C**)
- Visure storiche catastali (**ALLEGATO D**)
- Elaborato planimetrico foglio 37, mappale 776 (**ALLEGATO E**)
- Copia concessione edilizia n. 918/90 del 12/09/1991 (**ALLEGATO F**)
- Estratto di mappa (**ALLEGATO G**)
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 16/06/2023 (**ALLEGATO H**)

QUESITO DUE

descrive, 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;

In data 29/05/2023 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

L'avvio delle operazioni, fissato in data 21/06/2023, veniva rinviato di comune accordo, su richiesta del creditore, alla data 04/07/2023, come riportato sul verbale di accesso. (Allegato I).

In data 04/07/2023, alle ore 10.30 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Giuseppe Saba e , rappresentante degli occupanti l'immobile ed in possesso delle chiavi.

Descrizione dettagliata del bene:

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato in Comune di Olbia (SS), in Via Delle Terme 14, ed è una unità immobiliare facente parte del Condominio denominato "Condominio Terme 14".

Al momento dell'accesso l'unità immobiliare risultava occupata senza titolo dal , come comunicato via e-mail dal legale della

proprietà, [REDACTED] Avvocato [REDACTED], che si allega in copia. L'accesso, come detto in premessa, è stato consentito dall'Avvocato [REDACTED], in possesso delle chiavi ed autorizzato dal [REDACTED].

L'unità immobiliare è stata concessionata ed accatastata come unica ed a destinazione commerciale (categoria C/1), ma al momento dell'accesso si è potuto constatare che la stessa è stata frazionata in due unità immobiliari ed ha subito un cambio di destinazione d'uso, da commerciale a residenziale.

L'accesso alle unità immobiliari avviene da un cancello su Via Delle Terme, contraddistinto dal civico 14, attraverso cui si giunge ad un cortile e sulla sinistra si trova la scala aperta che conduce al primo piano, dove sono ubicate le due unità.

Uscendo dalla scala condominiale e guardando di fronte, a destra si trova la prima unità; si tratta di un appartamento monolocale che di seguito sarà definito "appartamento lato destro/UI 1 (sub 34 in seguito a variazione)". A sinistra si trova la seconda unità, un appartamento bilocale di seguito definito "appartamento lato sinistro/UI 2 (sub 33 in seguito a variazione)".

"Appartamento lato destro/ UI1 (sub 34)"

L'ingresso dell'appartamento avviene attraverso un portoncino blindato con rivestimento tipo legno di color marrone.

L'unità immobiliare è completamente arredata e viene attualmente utilizzata come residenza.

Dalla porta di ingresso si entra nella zona utilizzata come soggiorno, nella quale, sulla parete destra, è posizionato l'angolo cottura, con una piccola cucina in linea, mentre di fronte è ubicata la zona del monolocale destinata a camera da letto, attualmente separata dalla zona soggiorno/cucina da un mobile libreria. Sulla sinistra dell'ingresso si trova il bagno, accessibile dalla zona letto.

Nella zona letto si trovano le uniche due aperture, che guardano sul cortile/parcheggio del condominio, una finestra ed una portafinestra, dalla quale si accede ad una loggia.

La zona notte è arredata con un letto matrimoniale sulla destra dell'ingresso e con un letto singolo sulla sinistra.

Il bagno è completo di lavabo, doccia, vaso e bidet ed è sprovvisto di illuminazione ed aerazione naturali.

L'unità immobiliare in generale appare in discrete condizioni di manutenzione, considerando l'epoca di realizzazione ed anche lo stato di incuria in cui versa attualmente.

Internamente, a parte lo stato di disordine e di generale mancanza di pulizia, è possibile rilevare la presenza di muffa generata probabilmente da ponti termici sulle pareti e sugli intradossi dei solai.

Allo stesso modo esternamente è evidente la necessità di manutenzione, in quanto si notano lesioni di assestamento sulle murature e distacchi di calcestruzzo dalle strutture portanti con i ferri scoperti.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e sono i seguenti: struttura portante intelaiata tamponata con ogni probabilità con blocchi laterizi, solai in latero-cemento 16+4, tramezzature interne in mattoni laterizi forati ed in parte in cartongesso. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica monocottura, i rivestimenti del bagno e della cucina sono di ceramica smaltata, i sanitari di porcellana bianca con miscelatori monocomando. Gli infissi ed i serramenti sono di pvc, le porte di legno tamburato. Tutte le strutture murarie interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo economico.

L'impianto elettrico appare di tipo standard, per lo stesso non sono state reperite le certificazioni obbligatorie a norma di legge.

Altrettanto dicasi per quanto riguarda l'impianto idrosanitario.

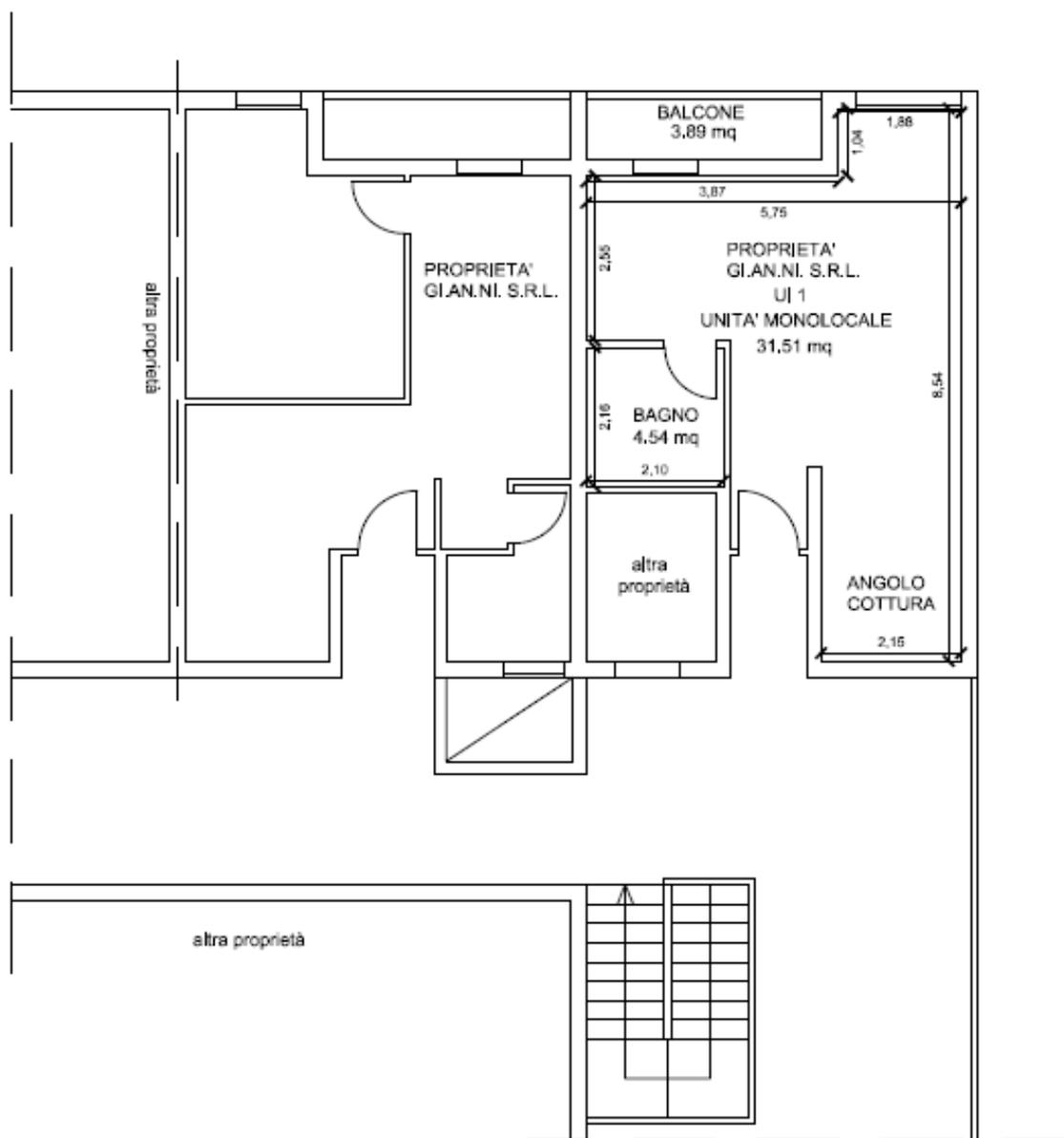
L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo posto nel bagno.

L'unità immobiliare dispone di un posto auto ad uso esclusivo all'interno della corte dell'edificio, come meglio descritto nell'atto di compravendita.

L'unità immobiliare confina con: foglio n°37, mappale 776, sub 9, sub 21 (BCNC).

Calcolo della consistenza immobiliare UI1

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie ragguagliata
abitazione	mq 49.18	1/1	mq 49.18
terrazza	mq 3.89	0.2	mq 0.23
TOTALE			mq 49.41



PIANO PRIMO

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI SCALA 1:100

“Appartamento lato sinistro/UI 2 (sub 33)”

L'ingresso dell'appartamento avviene attraverso un portoncino blindato con rivestimento tipo legno di color marrone.

L'unità immobiliare è completamente arredata.

Dalla porta di ingresso si entra nella zona soggiorno, nella quale, sulla sinistra, si trova la cucina, mentre di fronte si trova la zona giorno da cui si accede alla camera da letto. A destra dell'ingresso si trova il bagno accessibile tramite un disimpegno dalla zona giorno.

Nella zona giorno si trova una portafinestra da cui è possibile accedere alla loggia, mentre in camera da letto si trova una finestra che affaccia sul cortile del fabbricato.

La cucina non è direttamente illuminata né aerata, se non da una porzione di parete in vetrocemento che prende e trasmette la luce dalla camera da letto.

Il bagno è completo di lavabo, doccia, vaso e bidet ed è illuminato ed aerato naturalmente da una finestra.

L'unità immobiliare in generale appare in discrete condizioni di manutenzione, considerando l'epoca di realizzazione ed anche lo stato di incuria in cui versa attualmente.

Internamente, a parte lo stato di disordine e di generale mancanza di pulizia, è possibile rilevare la presenza di muffa generata probabilmente da ponti termici sulle pareti e sugli intradossi dei solai.

Allo stesso modo esternamente è evidente la necessità di manutenzione, in quanto si notano lesioni di assestamento sulle murature e distacchi di calcestruzzo dalle strutture portanti con i ferri scoperti.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e sono i seguenti: struttura portante intelaiata tamponata con ogni probabilità con blocchi laterizi, solai in latero-cemento 16+4, tramezzature interne in mattoni laterizi forati ed in parte in cartongesso. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica monocottura, i rivestimenti del bagno e della cucina sono di ceramica smaltata, i sanitari di porcellana bianca con miscelatori monocomando. Gli infissi ed i serramenti sono di pvc, le porte di legno tamburato. Tutte le strutture murarie interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo economico.

L'impianto elettrico appare di tipo standard, per lo stesso non sono state reperite le certificazioni obbligatorie a norma di legge.

Altrettanto dicasi per quanto riguarda l'impianto idrosanitario.

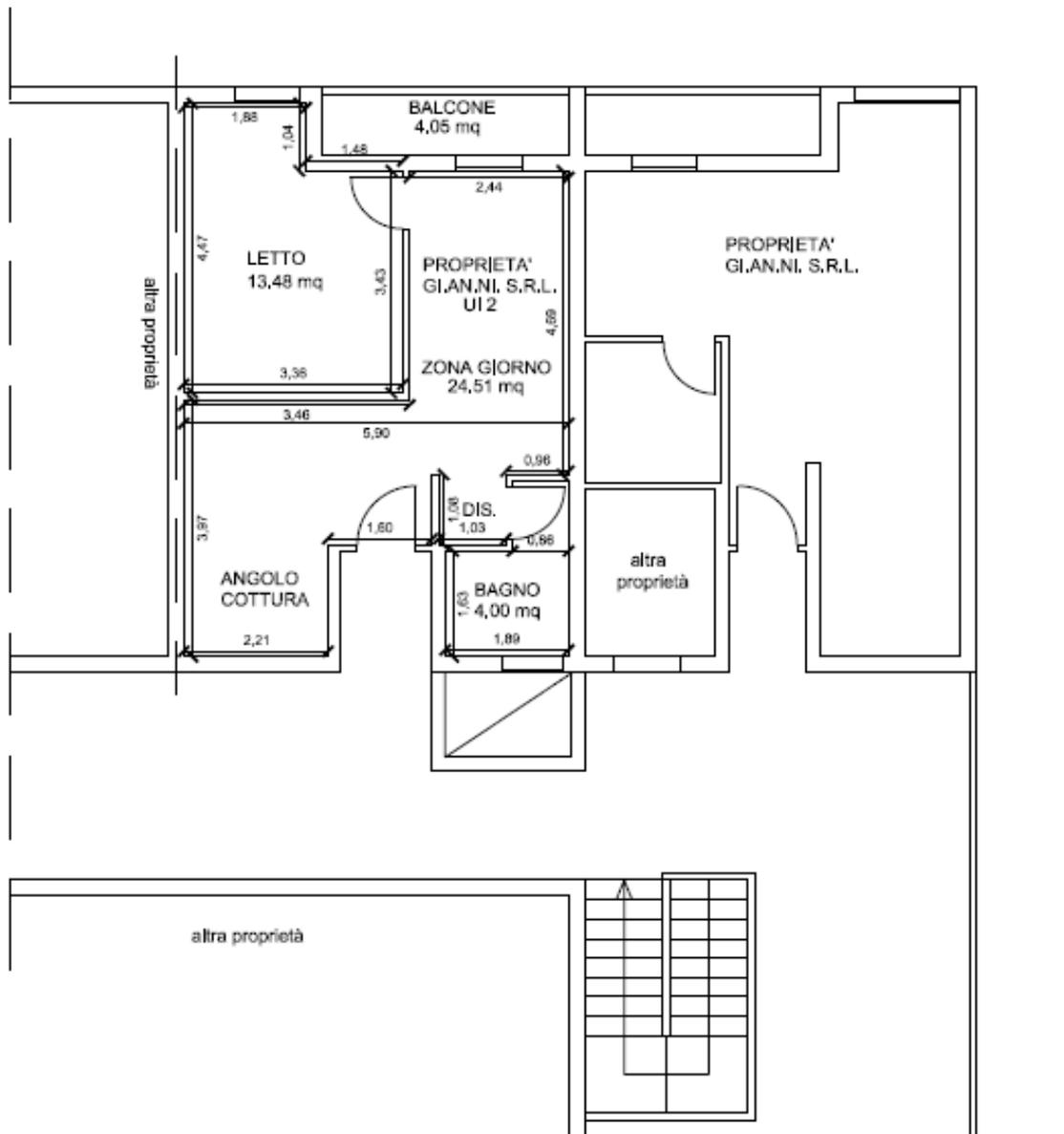
L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo posto nel bagno.

L'unità immobiliare dispone di un posto auto ad uso esclusivo all'interno della corte dell'edificio, come meglio descritto nell'atto di compravendita.

L'unità immobiliare confina con: foglio n°37, mappale 776, sub 9, sub 12, sub 21 (BCNC).

Calcolo della consistenza immobiliare

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugiata
abitazione	mq 48.97	1/1	mq 48.97
terrazza	mq 4.05	0.2	mq 0.81
TOTALE			mq 49.78



PIANO PRIMO

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI SCALA 1:100

Descrizione del fabbricato a cui appartiene l'immobile:

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato della tipologia in linea distribuito su tre piani.

Al fabbricato si accede attraverso un cancello carrabile posto lungo Via Delle Terme, al civico 14.

All'interno dell'area di cortile si trovano delle parti a giardino ed i parcheggi, che sono situati al di sotto del fabbricato, in un'area dello stesso posizionata su pilotis. All'interno della stessa area si trovano inoltre i contatori ENEL degli appartamenti e il contatore dell'acqua

Tutto il fabbricato versa in condizioni manutentive medie, necessitando evidentemente di risanamenti e ripristini dei calcestruzzi distaccati dalle strutture e di nuove tinteggiature.

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Olbia, Via Delle Terme n.14, in centro città. Il fabbricato è raggiungibile in macchina dalla Piazza Regina Margherita dirigendosi verso Via Porto Romano e da questa svoltando in via Delle Terme

Il fabbricato è ubicato nel centro della città di Olbia, in una zona dalla quale sono raggiungibili a piedi tutti i punti di interesse cittadino, sia per quanto riguarda i servizi che il commercio, che per quanto riguarda le varie attrattive che la città di Olbia offre, in special modo durante la stagione estiva.

Infatti Via Delle Terme è situata nel centro storico cittadino e da questa è possibile raggiungere, con una camminata di pochi minuti, Piazza Regina Margherita e Piazza Matteotti, Corso Umberto, lungo il quale si trovano negozi e locali ed anche il Palazzo Comunale. Sempre con pochi minuti di cammino si raggiunge anche il lungo mare della città, e non molto distante anche il Porto.

QUESITO TRE

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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione, ma non corrispondono allo stato attuale dei luoghi in quanto al momento dell'accesso l'unità immobiliare risultava frazionata e modificata nella destinazione d'uso; tali opere sono state eseguite in assenza di regolare titolo edilizio.

I dati catastali indicati sono corretti per quanto riguarda il foglio e

mappale, e unitamente alle planimetrie e alle mappe permettono l'univoca individuazione del bene.

La categoria, la consistenza ed il numero di subalterni invece non corrispondono alla situazione attuale, pertanto si è provveduto ad eseguire variazione catastale per riallineare i dati catastali a quanto rilevato durante il sopralluogo.

QUESITO QUATTRO

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;

L'unità immobiliare è così censita al catasto Fabbricati del Comune di Olbia:

Foglio 37, mappale 776, sub 9, categoria C/1, classe 2, consistenza 81 m², rendita € 2740,06.

L'immobile risulta correttamente inserito in mappa

I dati catastali risultano corretti per quanto riguarda il foglio e mappale, mentre per quanto riguarda subalterni, categoria e rendita, al momento del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è stato frazionato in due unità immobiliari, sono state eseguite alcune modifiche interne consistenti nella realizzazione di tramezzi e di un bagno, e che allo stato attuale viene utilizzato come residenza invece che come unità immobiliare commerciale. Il tutto in assenza di titolo edilizio.

La sottoscritta CTU provvede, come dal quesito, a disporre la regolarizzazione presso il catasto, eseguendo il frazionamento dell'unità immobiliare e le variazioni interne come rilevato in sede di accesso.

A seguito di variazione catastale effettuata in data 17/10/2023, i nuovi dati relativi alle unità sono i seguenti:

- Foglio 37, mappale 776, subalterno 33, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 361,52 €
- Foglio 37, mappale 776, subalterno 34, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 289,22 €

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0077940 del 16/10/2023	
	Comune di Olbia Via Delle Terme	civ. 14
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 37 Particella: 776 Subalterno: 33	Compilata da: Ferrilli Caterina Iscritto all'albo: Architetti Prov. Sassari	N. 272

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2023 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 37 - Particella 776 - Subalterno 33 >
VIA DELLE TERME n. 14 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 18/10/2023 - n. T163413 - Richiedente: FRRCRN69B56H501V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0077940 del 16/10/2023	
	Comune di Olbia Via Delle Terme	civ. 14
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 37 Particella: 776 Subalterno: 34	Compilata da: Ferrilli Caterina Iscritto all'albo: Architetti Prov. Sassari	N. 272

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

ULTIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2023 - Comune di OLBIA(0015) - < Foglio 37 - Particella 776 - Subalterno 34 >
VIA DELLE TERME n. 14 Piano I

Ultima planimetria in atti
Data: 18/10/2023 - n. T163411 - Richiedente: FRRCRN69B56H501V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia individuano l'immobile in zona B2 del Piano di Fabbricazione vigente e del PUC adottato, zone residenziali esistenti e di completamento dense, edificabili per intervento diretto.

QUESITO SEI – “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 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;

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

La costruzione è stata realizzata in base a:

- Concessione Edilizia n.918 del 12/09/1991 (**ALLEGATO F**)

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Olbia, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'unità immobiliare in oggetto non risulta conforme all'ultima Concessione Edilizia emessa in quanto il progetto regolarmente autorizzato prevedeva la realizzazione di una unità immobiliare a destinazione commerciale, mentre al momento dell'accesso sono state rilevate due unità immobiliari con destinazione residenziale. Pertanto, rispetto a quanto regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia, abbiamo un frazionamento ed un mutamento di destinazione d'uso che devono essere regolarizzati urbanisticamente.

Ordinariamente l'intervento di frazionamento è eseguibile previa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera b della Legge Regionale 23/1985, allo stesso modo l'intervento di mutazione di destinazione d'uso da commerciale a residenziale (stessa categoria funzionale art. 11, comma 1 e 2 L.R. 23/85, cambio di destinazione non rilevante ai fini urbanistici, art. 11, comma 3 L.R. 23/85, art. 11, comma 5 L.R: 23/85) è altrettanto eseguibile mediante una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera a L.R. 23/85.

La comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai

regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

In riferimento al frazionamento dell'unità immobiliare, poiché le opere in narrativa sono state eseguite in assenza di tale comunicazione, possono essere regolarizzate mediante comunicazione tardiva della CILA con il pagamento di una sanzione amministrativa di 500 euro (art. 15, comma 7, L.R. 23/85).

Per il mutamento della destinazione d'uso in assenza di comunicazione, può essere presentata richiesta di accertamento di conformità, al ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 16, comma 1 della L.R. 23/85. La sanatoria è subordinata alla presentazione della documentazione progettuale prevista e al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e, comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

Per la regolarizzazione urbanistica delle opere di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso originaria, è necessario presentare presso il SUAPE del Comune di Olbia una pratica di CILA tardiva e una pratica di accertamento di conformità (art. 16, comma 1 L.R. 23/85), corredata da elaborati grafici, relazioni e documentazione fotografica. Poiché l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica, ma le opere, unicamente interne, non richiedono il Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio (DPR 31/2017, allegato A punto A.1), oltre alla parcella del tecnico che si occuperà di redigere la pratica edilizia, sarà necessario corrispondere unicamente la sanzione amministrativa relativa alla comunicazione tardiva di CILA, che corrisponde a 500,00 € (art. 16, comma 4, L.R. 23/85), e la sanzione relativa all'accertamento di conformità della variazione di destinazione d'uso, sempre in misura di 500,00 € (art. 11, comma 13 L.R. 23/85).

Per la presentazione della comunicazione di CILA tardiva e della pratica in accertamento di conformità per frazionamento e mutamento di destinazione d'uso, le spese di spettanza del tecnico incaricato saranno di € 2.500,00 + oneri di legge (IVA 22% e contributo cassa professionale 4%)

In totale le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare saranno pari a:

Oblazione € 500,00 +500,00

Marche da bollo per istanza € 16,00

Diritti SUAPE pratica edilizia € 150,00

Spese tecniche € 2'500,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 3'172,00

TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE € 4'338,00

Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs. 192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Olbia, è stato possibile verificare che non esiste una Licenza di Agibilità relativa all'immobile, ugualmente per lo stesso non sono state reperite le certificazioni relative alle leggi 10/91, dlgs. 192/05, DM 37/08.

QUESITO SETTE

verifici 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;

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli, né censo, né livello, né uso civico

QUESITO OTTO

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

Sulla base della documentazione acquisita in sede di ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, risulta essere iscritta sull'unità immobiliare un'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta al n.5800 RG e 757 RP del 04/08/2020, per un totale di € 13'000,00 a favore del Condominio Terme 14.

Risultano non pagate, sempre sulla base di quanto comunicato dall'Amministratore, spese relative agli ultimi due anni per € 2'176,62 (anno 2021) + € 1'807,23 (anno 2022) per un totale di € 3'983,85

QUESITO NOVE - " 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;

Si può procedere alla vendita in due lotti distinti.

QUESITO DIECI - "Divisibilità in natura"

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

L'unità immobiliare è pignorata per intero.

QUESITO UNDICI – “ Stato del bene ”

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

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare distinta al catasto al foglio 37, mappale 776, sub 9 risultava occupata senza titolo così come anche dichiarato dalla proprietà mediante comunicazione via email fatta dal loro legale alla sottoscritta CTU, che si allega in copia. Per contro il rappresentante degli occupanti, presente al momento dell'accesso, come da verbale allegato, dichiarava che gli occupanti stessi avrebbero provveduto a produrre un titolo attestante la titolarità dell'occupazione, ma alla data odierna la sottoscritta non ha ricevuto nessun documento di tale genere.

Non sono stati rinvenuti contratti d'affitto relativi all'unità in oggetto.

Si allega comunicazione relativa da parte dell'Agenzia delle Entrate
(ALLEGATO M)

QUESITO DODICI ”

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

L'immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione.

QUESITO TREDICI – “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, 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;

Oneri condominiali a carico dell'acquirente € 2'176.62 (anno 2021) + € 1'807.23 (anno 2022), per un totale di € 3'983.85.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta al n.5800 RG e 757 RP del 04/08/2020, per un totale di € 13'000,00 a favore del Condominio Terme 14.

Si allega regolamento di condominio **(ALLEGATO L)**

QUESITO QUATTORDICI – “ 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:

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 1'000,00 e i 1'750,00 €/mq.

Considerata la posizione rispetto alla strada, la tipologia ed il taglio delle due unità, si può prendere come valore di riferimento 1.500,00 €/mq.

Si applica al valore così individuato un coefficiente di vetustà (L. 392/78, art. 20) che per l'unità immobiliare in questione, per il quale l'ultima concessione edilizia risale al 1991, perciò può essere lecito supporre una fine lavori risalente al 1994 (termine massimo per la fine lavori = tre anni), è pari all' 81.0%

Dato che lo stato di conservazione, per un immobile di questa età, è da definirsi "normale", si applica il coefficiente pari ad 1.

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò: $1'500,00 \times 1 \times 0.81 = 1'215.00 \text{ €/mq}$

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 37, mappale 776, sub 34

Valore al metro quadro € 1.215,00 x 49,41 mq = 60.033,15 €.

Immobile censito al foglio 37, mappale 776, sub 33

Valore al metro quadro € 1.215,00 x 49,78 mq = 60.482,70 €.

Al valore così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica in ragione di € 4'338,00 da suddividere per le due unità immobiliari (€ 2'169.00 ad unità immobiliare)

FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO 1: Immobile censito al foglio 37, mappale 776, sub 34

PREZZO BASE: € 60.033,15 - 2'169.00 = € 57'864,15

LOTTO 2: Immobile censito al foglio 37, mappale 776, sub 33

PREZZO BASE: € 60.482,70 - 2'169.00 = € 58'313,70

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Copia Atto di trasformazione società **(ALLEGATO B)**
- 3) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO C)**
- 4) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO D)**
- 5) Elaborato planimetrico **(ALLEGATO E)**
- 6) Copia Concessioni Edilizie e grafici allegati **(ALLEGATO F)**
- 7) Estratto di mappa **(ALLEGATO G)**
- 8) Visure ipocatastali **(ALLEGATO H)**
- 9) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO I)**
- 10) Regolamento condominiale **(ALLEGATO L)**
- 11) Comunicazione Ag. delle Entrate Contratti di affitto **(ALLEGATO M)**
- 12) Documentazione fotografica **(ALLEGATO N)**
- 13) Elaborati Grafici **(ALLEGATO O)**
- 14) Descrizione diritto di vendita

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°23 pagine inclusa la presente e 13 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 20/10/2023

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli