

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzione immobiliare

R.G.E. n. 47/22

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

UBICAZIONE DELL' IMMOBILE : *Comune di Olbia*

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *dott.ssa Antonia Palombella*

CTU: *Arch. Ilenia Degortes*

Depositato il 04.05.2025



INDICE

1.Premessa	pag.4
-------------------------	--------------

2.Oggetto incarico	pag.4
---------------------------------	--------------

3.Quesiti	pag.4
------------------------	--------------

Quesito 1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, co. 2c.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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità 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;..... **pag.4**

Quesito 2 Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente; comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...); descriva le caratteristiche strutturali del bene(strutture verticali,solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione esterne ed interna, impianti termici, impianti elettrici);descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacia, spazi diversi, negozi al dettaglio) alla distanza dal centro della città e dalle vie principali di comunicazione, verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso i centri della città); **pag.6**

Quesito 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;
- **pag.8**

Quesito 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. **pag.8**

Quesito 5 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..... **pag.9**



Quesito 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 i costi eventuali 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 del conseguimento del titolo in sanatoria 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.6,1. 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; **pag.9**

Quesito 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; **pag.10**

Quesito 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;..... **pag.10**

Quesito 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 allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale; **pag.11**

Quesito 10 Dica, nel caso il bene 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 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;..... **pag.11**

Quesito 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; 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. **pag.11**

Quesito 12 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. **pag.11**

Quesito 13 Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura



condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull' 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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

..... ***pag.12***

Quesito 14 Determini valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine,considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene ***pag.12***

ALLEGATI:

- Allegato 1 Certificato notarile
- Allegato 2 Nota di trascrizione pignoramento
- Allegato 3 Atto di proprietà
- Allegato 4 Estratto di mappa catastale
- Allegato 5 PLANIMETRIA CATASTALE
- Allegato 5a PLANIMETRIA CATASTALE
- Allegato 6 Visura catastale
- Allegato 6a Visura catastale
- Allegato 7 Trascrizioni e iscrizioni dell'immobile
- Allegato 8 Verbale sopralluogo
- Allegato 9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 10 Concessioni edilizie e autorizzazioni- abitabilità
- Allegato A DESCRIZIONE DEL LOTTO



RELAZIONE DI PERIZIA

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 15.03.2024 dopo aver prestato il giuramento di rito, previa assunzione di impegno di bene e fedelmente adempiere all'incarico, la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Ilenia Degortes, nata a Sassari, il 26.01.1972, con studio tecnico in Olbia, via Correggio n° 5, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari Olbia -Tempio al n° 596, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 47-22 promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

2. Oggetto incarico

Oggetto della perizia è la valutazione e la verifica di effettiva commerciabilità del seguente bene.

- **n.1 Negozio e sottonegozio**, ubicato in Comune di Olbia.

3. I Quesiti

Quesito 1

VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567,CO. 2C.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 E AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI ED EVENTUALI CARENZE NELLA CONTINUITA' 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;

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c.; si è constatato nel fascicolo la presenza dei seguenti documenti:

- Certificato notarile del 10.05.2022 (All.1)



- Nota di trascrizione del pignoramento tribunale Tempio Pausania del 10.05.2022 (All.2).

Sono stati acquisiti dal CTU i seguenti documenti:

- Atto di proprietà (All.3);
- Estratto di mappa catastale (All.4);
- Planimetria catastale negozio e sottonegozio (All.5);
- Planimetria catastale porzione di sottonegozio (All.5a);
- Visura catastale negozio e sottonegozio (All.6)
- Visura catastale porzione di sottonegozio (All.6a)
- Elenco iscrizioni-trascrizioni relative all'immobile pignorato (All.7).

Dai certificati delle **TRASCRIZIONI** e **ISCRIZIONI** relative all'immobile pignorati effettuate, il CTU conferma i dati presenti nel certificato notarile e di seguito riporta uno stralcio dell'elenco sintetico delle ispezioni in ordine cronologico intestati al fabbricato.

Posizionato al **NCEU** [REDACTED]

1. ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/1995 - Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in OLBIA(SS)

Osservazioni: Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicazione n. [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2010.Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Osservazioni: Non riguarda l'immobile oggetto di perizia, acquistato nel 2005

2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/10/1995 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio [REDACTED] del 26/09/1995

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OLBIA(SS)

Osservazioni: Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED]

3. ANNOTAZIONE A FAVORE del 25/10/1995 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio [REDACTED] del 25/09/1995

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RETTIFICA A DATI ANAGRAFICI

Nota disponibile in formato elettronico

Osservazioni: Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED]

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/03/1996 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio [REDACTED] del 29/02/1996



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OLBIA(SS)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio [REDACTED] del 27/06/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OLBIA(SS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Osservazioni: Atto di proprietà dell'immobile pignorato (All.3)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2022 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio [REDACTED] del 12/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OLBIA(SS)

Osservazioni: Nota Pignoramento dell'immobile pignorato (All.3)

Quesito 2

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE; COMUNE ,LOCALITA', 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 ESTERNE ED INTERNA, IMPIANTI TERMICI, IMPIANTI ELETTRICI);DESCRIVA LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO ALLA URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, AI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA (CENTRI COMMERCIALI, FARMACIA, SPAZI DIVERSI, NEGOZI AL DETTAGLIO) ALLA DISTANZA DAL CENTRO DELLA CITTA' E DALLE VIE PRINCIPALI DI COMUNICAZIONE, VERSO L'ESTERNO(STRADE, AUTOSTRADE, FERROVIE, PORTI, AEROPORTI) NONCHE' AI PRINCIPALI COLLEGAMENTI VERSO I CENTRI DELLA CITTA');

L'immobile pignorato è n.1 negozio al piano terra, con annesso sottonegozio al seminterrato, ubicato in via [REDACTED] Comune di Olbia (SS).

Il sopralluogo è avvenuto in data 22.07.2024 (All.8 Verbale).

E' distinto al catasto fabbricati di Sassari al:

- **NCEU** al [REDACTED] (All.6 e 6a)

Il negozio di mq 45 e il sottonegozio fanno parte del complesso direzionale-commerciale denominato [REDACTED] risalente agli anni '80. Il negozio è al piano terra e il magazzino al piano seminterrato. Sono complete le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gode di ogni servizio (banca, bar, negozi, farmacia, piazze, supermercati, scuole, grande parco urbano, laboratorio analisi, hotel, uffici). Olbia è una città in cui sono presenti:

- aeroporto 'Costa Smeralda di Olbia'



- porto turistico e commerciale.

Porto, aeroporto distano 10 minuti dal locale commerciale e sono raggiungibili tramite la SS125 orientale sarda. Di seguito la descrizione del bene (All.9 documentazione fotografica):

IL COMPLESSO RESIDENZIALE

La zona nonostante sia densamente abitata si presenta ariosa e con zone verdi nelle immediate vicinanze (parco [REDACTED]). Il complesso, di forma rettangolare, è accessibile da via [REDACTED] e si presenta con un ampio parcheggio ubicato sul retro. Il complesso ospita un hotel, attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo; al piano seminterrato sono ubicati magazzini e sottonegozi. Il complesso richiede lavorazioni di ristrutturazione che in parte stanno avvenendo, principalmente sulle facciate e nella pavimentazione dei parcheggi. Esso confina a nord con il mappale [REDACTED] a ovest con Via [REDACTED] a sud con il [REDACTED] mappale [REDACTED] ad est con [REDACTED] e il [REDACTED].

NEGOZIO

Al piano terra confina a nord e ovest con spazi comuni, a est con il parcheggio e a sud con altra proprietà. Il negozio posizionato al centro del complesso, ha accesso sia da via [REDACTED] sia dal parcheggio sul retro. Il negozio e gran parte del sottonegozio sono posizionati al catasto urbano al [REDACTED] categoria catastale C/1 (commerciale). La restante parte invece è posizionata al [REDACTED] categoria catastale C/2 (magazzino/deposito), vedi allegato 5 e 5a planimetria catastale. Il negozio ([REDACTED]) al piano terra è di mq 45 mq lordi, di forma rettangolare, ed è libero su tre lati. Si accede al negozio sul lato corto del rettangolo, sul lato lungo c'è un'ampia vetrata e sul retro un ulteriore ingresso prospiciente una zona coperta del complesso. Non è stato possibile al CTU misurare gli interni poiché il locale è interamente occupato da beni mobili. Si accede al sottonegozio tramite una rampa di scale in legno.

IL SOTTONEGOZIO

Il sottonegozio a nord e sud confina con altri magazzini a ovest con uno spazio comune ed a est con il parcheggio del complesso. L'accesso al locale avviene sia dalle scale del negozio che dal piano seminterrato. L'ingresso dal piano seminterrato si presenta con due ampie vetrate con serranda, l'interno è diviso in tre zone la prima di 45 mq è separata in due da un infisso in metallo, sulla destra si trova un bagno, seguono le scale in legno che portano al piano superiore; sul fondo della stanza una finestra si affaccia sul cavedio. Una porta, conduce a due zone uguali di mq 22.30. La prima è dotata di finestra con affaccio sul cavedio, la seconda presenta un vano di 4 mq che avrebbe dovuto ospitare un bagno ed infine un'uscita con serranda conduce all'esterno.

I muri

- in muratura portante
- muri divisorii in mattoni;



Finiture

- infissi in metallo;
- serrande in metallo ;
- porte interne tamburate bianche;
- pareti interne ed esterne ad intonaco;
- pavimenti e finiture in piastrelle di ceramica.

Impianti

- Non è presente l'impianto di riscaldamento nè di raffrescamento;
- Non è presente impianto per l'acqua calda;
- impianto elettrico risale agli anni della costruzione dell'immobile.

****** La zona del negozio si presenta in condizioni migliori rispetto al seminterrato. Nonostante il sottonegozio sia stato costruito sotto il livello del mare, non presenta grossi problemi di umidità o infiltrazioni. Il locale avrebbe bisogno di una ripresa di intonaco in alcune zone e di un'imbiancatura. Il bagno non è funzionante e andrebbe completamente ripristinato. Il collegamento tra le due zone di mq 22.30, è stato ricavato abbattendo una porzione della parete in maniera grossolana.

Quesito 3

ACCERTI LA CONFORMITA' 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 DIFFORMITA':

A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCAL 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 indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Quesito 4

PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.



Non si è proceduto ad un aggiornamento catastale. Il cespite presenta solo un varco aperto in maniera grossolana che viene utilizzato come collegamento tra due zone del magazzino. Gli abusi sono descritti al quesito 6.

Quesito 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Lo strumento urbanistico utilizzato nel comune di Olbia è il PDF (Piano di fabbricazione). La zona è D2 terziaria e commerciali. In questa zona il piano si attua per intervento preventivo di iniziativa privata o pubblica (lottizzazione).

- Ubicato in Zona D-2.20 / Zona terziaria e commerciale [REDACTED]
- MA_108 / Macro Area D - [REDACTED]
- QUART_COMP: QUARTIERE OSPEDALE
- S130 / SEZ 130

Quesito 6

INDICHI LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, OPERI IL CONTROLLO SULLA POSSIBILITA' DI SANATORIA DI CUI ALL'ART.36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 ED ACCERTI I COSTI EVENTUALI 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 DEL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI AI FINE DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, CO. 6,1. 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.

Per la verifica di regolarità edilizia e urbanistica del bene il CTU ha provveduto ad accedere all'ufficio tecnico del Comune di Olbia, dallo studio della documentazione acquisita è emerso quanto segue:

L'appartamento è in possesso delle seguenti permessi (All.10):

-C.E. n. [REDACTED] del 29.10.1981

Varianti alla concessione:

-n. [REDACTED] del 08.10.1985

-n. [REDACTED] A e B del 06.02.1985

-n. [REDACTED] A e B del 23.10.1985

-Abitabilità parziale (dei negozi e dei magazzini) prat. n. [REDACTED] legate alla c.e. [REDACTED]



- autorizzazione n. [REDACTED] completamento dei lavori della c.e. n. [REDACTED]
- autorizzazione n. [REDACTED] proroga alla c.e. [REDACTED] e sue varianti
- autorizzazione n. [REDACTED] altra proroga
- autorizzazione n. [REDACTED] completamento lavori c.e. [REDACTED]
- [REDACTED] Abitabilità albergo

L'appartamento è risultato conforme alle concessioni edilizie, tranne che per un varco (taglio del muro) che collega due zone del sottonegozio e per la presenza di un infisso in metallo utilizzato per creare un nuovo vano. A parere del CTU è più conveniente il ripristino dei luoghi. E' possibile anche presentare una richiesta in sanatoria per abusi interni ma a costi più elevati.

Si potrà ipotizzare sommariamente che:

il costo del ripristino dei luoghi del negozio sarà di: € 2.500,00

Ulteriore spesa da considerare, è quella menzionata al quesito 2 ** ove, occorre il ripristino dei muri interni; il costo di tale operazione si presume possa essere di: € 4.500,00.

Ristrutturazione del bagno: € 8.500,00.

Quesito 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

Il bene pignorato dai controlli eseguiti sulle visure catastali, sulle ispezioni ipotecarie, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 8

SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' 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.

Il bene pignorato risulta essere di proprietà privata, ubicato all'interno di un condominio con spese condominiali fisse e di gestione, di cui il CTU in data odierna non è venuto a conoscenza. Il Condominio [REDACTED] ha però comunicato che alla data del 31/12/2023 (in base al bilancio consuntivo 2023) **è debitore nei confronti del condominio di €. 1.401,18 (millequattrocentouno/18).**



Quesito 9

DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' 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 ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;

Essendo il bene pignorato un negozio, non è possibile dividerlo in lotti. E' però possibile, a parere del CTU, vendere i due [REDACTED] maniera separata, essendo già divisi catastalmente

Quesito 10

DICA, NEL CASO IL BENE 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, NONCHE' ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI, PREVEDENDO ANCHE ALLA DETERMINAZIONE DEGLI AVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; L'ESPERTO DOVRA' PROCEDERE, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' 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;

I beni non sono pignorati pro quota.

Quesito 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE E' 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; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRA' INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL GIUDIZIO PER LA LIBERAZIONE DEL BENE E DOVRA' ESPRIMERE UN PARERE IN ORDINE ALLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Il bene è risultato occupato dal proprietario dell'immobile. Il CTU ha acquisito il titolo legittimante il possesso del bene (All.3) e la data di acquisto risulta essere precedente alla data di pignoramento. Il CTU mette in evidenza che il bene è occupato interamente da beni mobili.

Quesito 12

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 al momento del sopralluogo non è risultato occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito 13

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'; ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI QUELLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL' ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE, COMUNQUE , RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; INDICHI ALTRESI, L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICI O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO);

Il bene pignorato è gravato dai seguenti vincoli

- vincolo paesaggistico (PPR);
- vincolo (PAI) aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)
- non risulta alcun diritto demaniale;
- non risulta alcun uso civico dell'immobile.

Quesito 14

DETERMINI 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 NONCHE' DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI RESTATE INSOLUTE ED, INFINE,CONSIDERANDO CHE LA VENDITA' FORZATA NON PREVEDE GARANZIA PER I VIZI DEL BENE VENDUTO ESPRESSA; PRECISI TUTTE LE CIRCOSTANZE UTILI VALUTATE AI FINI DELLA STIMA IVI COMPRESI QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE;

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si e' proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€ tot. /mq.). Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali e' stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.



Alla luce di quanto fin qui esposto, tenendo conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione e del resto delle caratteristiche estrinseche oltre che lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado delle finiture, l'epoca di costruzione e ogni altra caratteristica intrinseca si ritiene che il più

probabile valore di mercato sia :

per il negozio € 1900,00 [€/mq]

per il magazzino € 850,00 [€/mq]

NEGOZIO

Superficie commerciale negozio **Scn**[mq] 106,50 mq x100% = **106,50** mq

Valore di mercato dell'immobile **V** [€/mq] **€ 1900,00**

VALORE STATO DI FATTO (**Vfs**) $Vsf = Scn \times V = 106,50 \times 1900,00 = \mathbf{€ 202.350,00}$

Al negozio andranno sottratte gran parte delle spese meglio esposte al quesito 6 di:

€ 2.000,00 ripristino dei luoghi

€ 3.375,00 ripristino muri interni

€ 8.500,00 Ristrutturazione del bagno

€ 202.350,00 – 13.875,00= € 188.475,00

VALORE VENALE DEL NEGOZIO

€188.475,00

MAGAZZINO

Superficie commerciale magazzino **Scm** [mq] 22,60 mq x 100% = **22,60** mq

Valore di mercato dell'immobile **V** [€/mq] **€ 850,00**

VALORE STATO DI FATTO (**Vfs**) $Vsf = Scn \times V = 22,60 \times 850,00 = \mathbf{€ 19.210,00}$

Al magazzino andranno sottratte una parte delle spese meglio esposte al quesito 6 di:

€ 500,00 ripristino dei luoghi

€ 1125,00 ripristino muri interni

€ 19.210,00 - 1.625,00= € 19.208,00

VALORE VENALE DEL MAGAZZINO

€ 19.208,00



IL VALORE VENALE TOTALE NEGOZIO + MAGAZZINO

VALORE VENALE TOTALE € 188.475,00 + € 19.208,00= € 207.683,00

Tempio Pausania, 04.05.2025

CTU Degortes Ilenia



ALLEGATO 9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.47/22

Commerciale

Sito in: Comune di Olbia

IL GIUDICE ESECUTIVO: *dott.ssa Antonia Palombella*

CTU: *Arch. Degortes Ilenia*

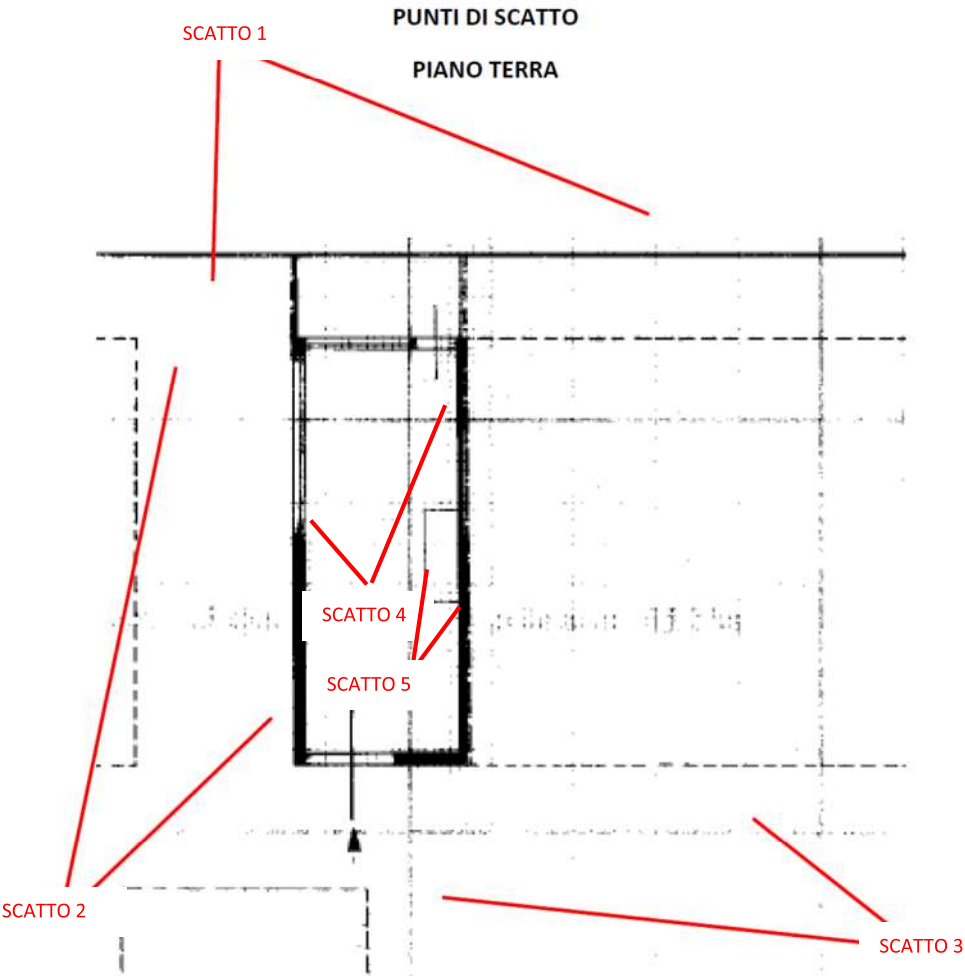
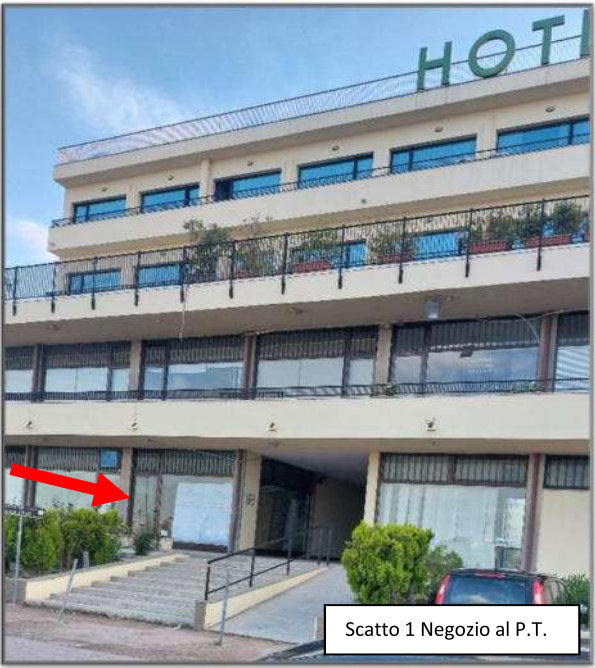


AEROFOTO UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Olbia- Via Gabriele D'Annunzio n.43-45-47



NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 75







SCATTO 5 scale di collegamento

SOTTONEGOZIO sub 75 e sub 76



SCATTO 6 Ingressi seminterrato



