

PERIZIA ESTIMATIVA

DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE

COMPOSTO DA LOCALI RESIDENZIALI - COMMERCIALI E TERRENI

SITI NEL COMUNE DI OLBIA E NEL COMUNE DI GOLFO ARANCI

DATI SENSIBILI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 198/18 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania

Giudice delegato alla procedura:

Dott. ssa Antonia Palombella

Tecnico incaricato alla perizia:

Arch. Leo Orgiu



1. PREMESSA.....	3	
2. OGGETTO DELL'INCARICO	3	
3. QUESITO N.1	4	
Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di 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.....		4
4. QUESITO N. 2	10	
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 etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie porti aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.		10
5. QUESITO N. 3	23	
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:		23
a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;.....		23
b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;.....		23
c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato.		23
6. QUESITO N. 4	28	
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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.....		28
7. QUESITO N. 5	30	
Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....		30
8. QUESITO N. 6	32	
Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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 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 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.		32
9. QUESITO N. 7	35	



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. 35

10. QUESITO N. 8 35

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. 35

11. QUESITO N. 9 35

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà ALLEGARE, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. 35

12. QUESITO N. 10 36

Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078. 36

13. QUESITO N. 11 38

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. 38

14. QUESITO N. 12 38

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. 38

15. QUESITO N. 13 38

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. 38

16. QUESITO N. 14 39

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamento e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene 39

17. OSSERVAZIONI DELLE PARTI 46

ALLEGATI 46



1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Leo Orgiu, [REDAZIONE]

[REDAZIONE] il giorno 27 aprile 2020 riceveva dal Giudice dott.ssa Costanza Teti l'incarico, che accettava mediante giuramento telematico in data 27 aprile 2020, per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 198/2018.

In data 27.02.2024 la dott.ssa Antonia Palombella, nuovo G.E. della procedura in oggetto, disponeva che il Ctu aggiornasse l'elaborato peritale atualizzando il valore del bene identificato nella stima dell'elaborato peritale come "lotto 3" e rispondesse in merito alla possibile divisibilità del "lotto 5" pignorato per quota di 1/4.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico – estimativa di un compendio immobiliare sito nel comune di Olbia e nel comune di Golfo Aranci comprensivo dei seguenti beni:

- 1) fabbricato ad uso residenziale in Olbia, via Degli Ulivi, identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 5 cat. A2;
- 2) posto auto in Olbia, via Degli Ulivi, identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 3 cat. C6 (soppresso);
- 3) posto auto in Olbia, via Degli Ulivi, identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 4 cat. C6 (soppresso);
- 4) fabbricato ad uso residenziale in Olbia, via Mar Adriatico località Pittulongu, identificato al catasto urbano al Foglio 26 Mappale 1335 cat. A7;
- 5) fabbricato ad uso commerciale in Olbia, via Roma, identificato al catasto urbano al Foglio 36 Mappale 437 sub 19 cat. D8;
- 6) fabbricato ad uso deposito in Olbia, viale Aldo Moro, identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 7904 sub 5 cat C2;
- 7) fabbricato ad uso commerciale in Olbia, via de Filippi, identificato al catasto urbano al Foglio 37 Mappale 2608 sub 7 cat C1;
- 8) terreno in Olbia zona Isticadeddu identificato al catasto terreni al foglio 29 mappale 1583 (ex 673);
- 9) terreno in Golfo Aranci identificato al catasto terreni al foglio 8 mappale 109;
- 10) terreno in Olbia identificato al catasto terreni al foglio 37 mappale 745 (soppresso).



3. QUESITO N.1

VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO. 2 C.P.C (ESTRATTO DEL CATASTO E CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DI 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.

Risposta n. 1

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei seguenti allegati principali:

- certificato ventennale a firma dello Studio Notarile dott. [REDACTED]
- atto di pignoramento con indicazione dei lotti in esecuzione.

Sono presenti all'interno del fascicolo solo parte delle trascrizioni, mentre non sono state inserite visure o planimetrie catastali.

Il Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- trascrizioni (all. A);
- visure, mappe e planimetrie catastali (all. B);
- certificati di destinazione urbanistica (all. C);
- concessioni edilizie degli immobili (all. D).

Costituzione di fondo patrimoniale, atto notarile del 19.05.2022 a rogito del notaio
trascritto in data 27.05.2005 ai nn. 5983/3761.

Soggetti interessati:

A favore e contro:

[REDACTED]	nato	codice fiscale	e
[REDACTED]	nata	codice fiscale	



Contro e a favore:

██████████, nato ██████████ codice fiscale ██████████ e
██████████ nata ██████████ codice fiscale ██████████

Unità negoziale:

Fabbricato categoria A/7 indetificato al catasto al foglio 26 particella 1335.

Ipoteca Volontaria atto notarile del 20.06.2007 n. rep. 96022 raccolta 26818 a rogito del
notaio ██████████, notaio in Olbia, registrato ad Olbia il 16.07.2007, al n. 4403 MOD
IT, spedito in forma esecutiva il 16.07.2007

Soggetti interessati:

a favore:

██████████ con sede in Milano e per essa ██████████

contro: ██████████

Unità negoziale:

1. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 5
quota 1/2
2. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 3
quota 1/2
3. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 4
quota 1/2

e ██████████

Unità negoziale:

1. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 5
quota 1/2
2. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 3
quota 1/2
3. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 4
quota 1/2.

Ipoteca giudiziale – iscrizione n. 2427/400 del 05.04.2016

decreto ingiuntivo del tribunale Tempio Pausania in data 03.07.2015 - repertorio n. 2013

Soggetti interessati:

a favore:



, con sede in Cagliari, C.F. ; domicilio ipotecario eletto
in Cagliari, Viale Bonaria e per essa quale mandataria la [REDACTED]
con sede in Modena, [REDACTED]

contro : [REDACTED]

Unità negoziale:

1. terreno in Golfo Aranci identificato al catasto terreni al foglio 8 particella 109 quota 1/1
2. magazzino o locale di deposito in Olbia, , identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 7904 sub 5 (ex particella 3003 sub5) CAT C2 quota 1/1
3. fabbricato in Olbia, via Roma n. 136, identificato al catasto urbano al Foglio 36 Mappale 437 sub 19 CAT D8 quota 1/1
4. terreno in Olbia identificato al catasto terreni al foglio 29 particella 673 quota 1/1
5. fabbricato in Olbia, loc. Pittulongu, identificato al catasto urbano al Foglio 26 Mappale 1335 sub 19 quota 1/2
6. fabbricato in Olbia, via degli Ulivi, identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 5 quota 1/2
7. fabbricato in Olbia via degli Ulivi, identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 3 quota 1/2
8. fabbricato in Olbia via degli Ulivi, identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 4 quota 1/2

e [REDACTED]
[REDACTED]

Unità negoziale:

1. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 26 Mappale 1335 quota 1/2
2. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 5 quota 1/2
3. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 3 quota 1/2
4. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 4 quota 1/2
5. fabbricato in Olbia, via de filippi, identificato al catasto urbano al Foglio 37 Mappale 2608 sub 7 quota 1/4
6. terreno in Olbia identificato al catasto terreni al foglio 37 particella 745 quota 1/4.

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione n. 714/129 del 27.01.2017 derivante da iscrizione a ruolo avviso addebito esecutivo in data 18.01.2017 registrata ai nn. 2196/10217 di repertorio, a rogito .

Soggetti interessati:



a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Unità negoziale

1. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 36 Mappale 437 sub 19 CAT D8 quota 1/1

Pignoramento immobili del 22/10/2018 iscrizione n. 8597 registro generale n. 6241 particolare

Soggetti interessati:

a favore:

con sede in [REDACTED]; domicilio ipotecario eletto
in Cagliari, Viale [REDACTED] per essa quale mandataria la
con sede in [REDACTED];

contro :

[REDACTED]

Unità negoziale:

1. terreno in Golfo Aranci identificato al catasto terreni al foglio 8 particella 109 quota 1/1
2. magazzino o locale di deposito in Olbia, , identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 7904 sub 5 (ex particella 3003 sub5) CAT C2 quota 1/1
3. fabbricato in Olbia, via Roma n. 136, identificato al catasto urbano al Foglio 36 Mappale 437 sub 19 CAT D8 quota 1/1
4. terreno in Olbia identificato al catasto terreni al foglio 29 particella 673 quota 1/1
5. fabbricato in Olbia, loc. Pittulongu, identificato al catasto urbano al Foglio 26 Mappale 1335 sub 19 quota 1/2
6. fabbricato in Olbia, via degli Ulivi, identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 5 quota 1/2
7. fabbricato in Olbia via degli Ulivi, identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 3 quota 1/2
8. fabbricato in Olbia via degli Ulivi, identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 4 quota 1/2

e [REDACTED]
[REDACTED]

Unità negoziale:

1. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 26 Mappale 1335 quota 1/2
2. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 5 quota 1/2
3. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 3



quota 1/2

4. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 4
quota 1/2
5. fabbricato in Olbia, via de filippi, identificato al catasto urbano al Foglio 37 Mappale
2608 sub 7 quota 1/4
6. terreno in Olbia identificato al catasto terreni al foglio 37 particella 745 quota 1/4.

**Iscrizione del 17.10.2022 registro generale 11467 registro particolare 1475 - Ipoteca
concessione amministrativa/riscossione** derivante da iscrizione a ruolo avviso addebito
esecutivo in data 13.10.2022 registrata ai nn. 3737/10222 di repertorio.

Soggetti interessati:

a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Unità negoziale

1. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 36 Mappale 437 sub 19
CAT D8 quota 1/1
2. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 26 Mappale 1335
3. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 5
4. quota 1/2
5. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 3
6. quota 1/2
7. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 4
8. quota 1/2
9. magazzino o locale di deposito in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30
Mappale 7904 sub 5 (ex particella 3003 sub5)CAT C2 quota 1/1.

Ricorso per intervento nella procedura esecutiva immobiliare da parte della

[REDACTED] costituita ai sensi della legge n. 130 del 30.04.99, con sede legale
[REDACTED] codice fiscale partita iva e n. di iscrizione al registro
delle imprese [REDACTED]

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Ctu in data 27.02.2023 con prot. 24516 faceva richiesta presso il comune di Olbia del
Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per il terreno identificato al catasto terreni al



foglio 29 mappale 1583 (ex 673).

In data 14.03.2023 l'ufficio preposto rilasciava il CDU n. 115/2023 prot. 24516/23 identificando il terreno e le aree urbane come di seguito riportato:

“Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

Zona “H” INEDIFICABILE DI RISPETTO DELL'ABITATO (art. 14.2 delle Norme di Attuazione).

Si osservano le norme e i vincoli riportati nella carte “studio di variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico – vincoli P.A.I. urbano” della suddetta variante approvata con deliberazione di C. C. n° 66 del 29/06/2017.

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

Comparto di Zona “C3a1.9 ” di espansione residenziale in programma con progetto norma di Olbia centro, da assoggettarsi a piano di lottizzazione (art. 51 delle Norme di Attuazione).

L'immobile ricade in area a pericolosità idraulica elevata Hi3 nella carta “ambiti interessati da tutela - adeguamento PAI” del suddetto piano urbanistico comunale”.

Il Ctu in data 27.02.2023 con prot. 2723 faceva richiesta presso il comune di Golfo Aranci del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per il terreno identificato al catasto terreni al foglio 8 mappale 109.

In data 27.02.2023 l'ufficio preposto rilasciava il CDU prot. 2726 identificando il terreno e le aree urbane come di seguito riportato:

Zona H2.3” – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

“Sono costituite dalle aree individuate nel P.U.C. come beni paesaggistici. In tali aree gli interventi consentiti sono quelli unicamente funzionali al mantenimento ed alla conservazione del bene o alla sua rinaturalizzazione, norme specifiche disciplinano le formazioni dunali possibili oggetto di infrastrutture leggere in funzione della balneazione”.

Il Ctu in data 20.07.2021 con protocollo 79914 e 21.07.2021 con protocollo 80389 faceva richiesta presso il comune di Olbia delle concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di perizia e più precisamente:

immobile residenziale sito in via Degli Ulivi

Condomo Edilizio n. 2227/85

D.i.a. del 02/2013



immobile residenziale sito in via Mar Adriatico località Pittulongu

Licenza di costruzione n. 537/74

Abitabilità n. 4038/82

immobile commerciale sito in via De Filippi

Concessione edilizia Prat. n. 80 del 10.01.1980

Concessione edilizia Prot. 4571 Prat. n. 171/89

Concessione edilizia Prot. 23657 Prat. n. 624/95

Certificato di Agibilità n. 6758 del 18.01.2010

immobile commerciale sito in via Roma

Concessione edilizia Prot. 28524 Prat. n. 1103/95

Certificato di Agibilità n. 7305 del 31.07.1996

immobile commerciale sito viale A. Moro

Concessione edilizia Prot. 16967 Prat. n. 396/82

Concessione edilizia Prot. 2760 Prat. n. 133/85

Licenza di abitabilità n. 5980 del 07.04.1987

4. QUESITO N. 2

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ; CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO ETC.); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, "RD INTERNA ED ESTERNA, IMPIANTI TERMICI, IMPIANTI ELETTRICI); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO ALLA URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, AI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA (CENTRI COMMERCIALI, FARMACIE, SPAZI DIVERSI, NEGOZI AL DETTAGLIO), ALLA DISTANZA DAL CENTRO DELLA CITTÀ E DALLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE VERSO L'ESTERNO (STRADE, AUTOSTRADE FERROVIE PORTI AEROPORTI) NONCHÉ AI PRINCIPALI COLLEGAMENTI VERSO IL CENTRO DELLA CITTÀ.

Risposta n. 2

Visionato tutto il materiale inerente la causa e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione degli immobili oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alle seguenti attività:

1_ ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta delle visure e delle



planimetrie catastali;

2_ domanda di accesso ai documenti amministrativi del comune di Olbia per la richiesta di Concessioni Edilizie degli immobili con relativi elaborati grafici.

Raccolto il materiale necessario per l'identificazione degli immobili si è provveduto a inviare le seguenti comunicazioni:

- in data 11.02.2021 a mezzo servizio postale e telematico, veniva inviata alla parte debitrice, al creditore procedente e all'I.V.G la comunicazione di inizio operazioni peritali programmata per il giorno 25.02.2021.

Durante il primo sopralluogo del 25.02.2021 non è stato possibile l'accesso in quanto i [REDACTED] (all. E).

Il giorno 02.03.2021 hanno avuto inizio le attività peritali e di rilievo dei beni oggetto di pignoramento alla del sig. [REDACTED] in rappresentanza dall'I.V.G., del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED]

Di seguito si riporta una sintesi dei verbali di sopralluogo:

1. verbale del 25.02.2021 in presenza dell'IVG in persona del Sig. [REDACTED] ma non della parte debitrice, il Ctu non ha potuto procedere con le verifiche dell'immobile sito in via Roma a Olbia;
2. verbale del 02.03.2021 in presenza dell'IVG in persona del Sig. [REDACTED] e della parte debitrice, effettuato sopralluogo dell'immobile sito in via Roma con redazione documentazione fotografica e rilievi;
3. verbale del 11.03.2021 in presenza dell'IVG in persona del Sig. [REDACTED] e della parte debitrice, effettuato sopralluogo dell'immobile sito in viale A. Moro con redazione documentazione fotografica e rilievi;
4. verbale del 14.04.2021 in presenza dell'IGV in persona del sig. [REDACTED] e della parte debitrice, effettuato sopralluogo presso l'immobile sito via Mar Adriatico località Pittulongu, il terreno sito in località Isticadeddu a Olbia e il terreno nel comune di Golfo Aranci;
5. verbale del 20.07.2021 in presenza dell'IGV in persona del sig. [REDACTED] e della parte debitrice, effettuato sopralluogo presso l'immobile sito in via De Filippi a Olbia;
6. verbale del 30.07.2021 in presenza dell'IGV in persona del sig. [REDACTED] e della parte debitrice effettuato sopralluogo presso l'immobile sito in via Degli Ulivi a Olbia; in tale circostanza l'esecutato veniva informato che il Ctu avrebbe fatto richiesta al G.E. di autorizzazione per la redazione degli aggiornamenti catastali.

A seguito dell'autorizzazione da parte del G.E. per l'aggiornamento catastale degli immobili, avvenuta in data 13.12.2022, è stato necessario procedere con altri due sopralluoghi al fine di verificare i rilievi in precedenza acquisiti:



7. verbale del 03.02.2023 sopralluogo presso gli immobili di via Degli Ulivi e di via Mar Adriatico località Pittulongu a Olbia;
8. verbale del 10.03.2023 sopralluogo presso gli immobili di via Roma e di via De Filippi a Olbia.
9. verbale del 06.03.2024 sopralluogo presso l'immobile di via Roma per verificare lo stato dell'immobile e visionare i lavori eseguiti nelle terrazze soprastanti a seguito di quanto disposto dal G.E. in sede di udienza del 27.02.2024.

Gli immobili oggetto di perizia sono molteplici e differenti tra di loro per destinazione d'uso, dimensione e collocazione, nello specifico si tratta dei seguenti beni:

- 1) fabbricato ad uso residenziale con due posti auto in via Degli Ulivi – Olbia;
- 2) fabbricato ad uso residenziale sito in via Mar Adriatico località Pittulongu – Olbia;
- 3) fabbricato ad uso commerciale sito in via Roma – Olbia;
- 4) fabbricato ad uso deposito sito in viale Aldo Moro – Olbia;
- 5) fabbricato ad uso commerciale sito in via de Filippi – Olbia;
- 6) terreno in zona Isticadeddu – Olbia;
- 7) terreno zona mare Spiaggia Bianca - Golfo Aranci.

DESCRIZIONE DEI BENI .

Fabbricato ad uso residenziale sito in via degli Ulivi - Olbia - Foglio 30 Mappale 4967 sub 5

Il bene oggetto di perizia è costituito da un fabbricato residenziale sito in via Degli Ulivi al civico n. 9 a Olbia.

Ubicata in una zona a carattere prevalentemente residenziale, via Degli Ulivi è una traversa della più conosciuta via Veronese, poco distante da attività commerciali-direzionali, è collegata alla parte alta di viale Aldo Moro una delle arterie più importanti della città che conduce verso l'uscita per la Costa Smeralda e collega altresì con il centro cittadino.

Il lotto dalla forma irregolare ha un orientamento secondo un asse nord- est sud-ovest, confina sul lato est con via Degli Ulivi e sui restanti tre lati con proprietà private, in posizione decentrata, verso il confine su strada, sorge l'immobile circondato sui quattro lati dal giardino.

Il lotto ha una superficie complessiva di circa 690 mq della quale ca. 534 mq adibita a giardino.

L'immobile ha una superficie lorda complessiva di circa 260 mq distribuita in ca. 132.40 mq al piano terra, più 23.50 mq di verande, nella quale si trova la zona giorno e ca. 130.20 mq al piano primo, adibita a zona notte, più ca. 10 mq di verande.

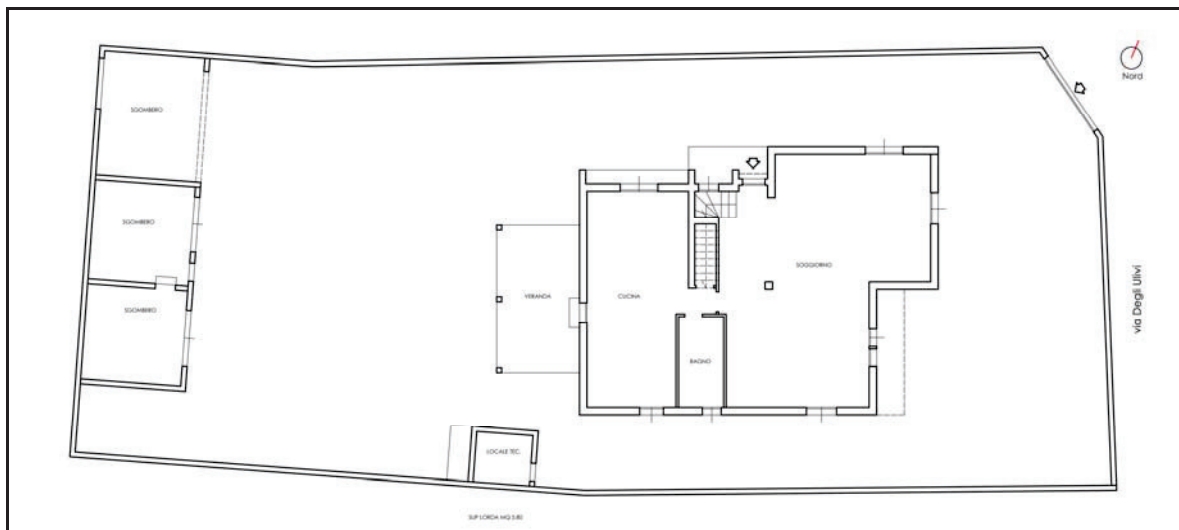
La superficie calpestabile dell'area posta al piano terra è di circa 112 mq mentre quella



della zona notte, al piano primo, è di ca. 111.50 mq.

La proprietà è accessibile attraverso un cancello a doppia anta in ferro verniciato, con funzione sia pedonale che carrabile, che introduce all'ampio giardino posto sul retro dell'edificio tramite un percorso pavimentato realizzato in gres e lastre di granito a supporto del passaggio delle auto.

L'ingresso alla residenza è collocato al centro della facciata rivolta a nord-est ed è caratterizzato dalla presenza di una piccola veranda, sormontata dalla balconata del piano superiore, che ospita il portone di ingresso affiancato da una finestra in vetrocemento che illumina il vano scala interno.



Pianta piano terra.

La pianta del piano terra è organizzata secondo due grandi aree, la prima rivolta a nord-est che ospita il soggiorno e la seconda rivolta a sud-ovest nella quale sono presenti la cucina, il bagno e un piccolo ripostiglio.

Varcato l'ingresso si accede direttamente nel grande soggiorno di circa 59 mq costeggiato da una rampa di scale rivestite in granito levigato e senza parapetto che conducono al piano superiore.

Una porta posta in prossimità del centro della parete che divide le due zone principali del piano terra introduce ad un piccolo disimpegno che anticipa l'ingresso alla zona cucina.

A sinistra del disimpegno l'ingresso al bagno/lavanderia di circa 6.50 mq con finestra rivolta verso il prospetto sud-est, mentre a destra una porta conduce in un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.

La zona cucina con una superficie di circa 34.35 mq è illuminata da finestre poste sulle pareti rivolte a sud-est e nord-ovest e da una portafinestra posta sulla parte sud-ovest dalla quale si accede a una veranda in legno di ca. 19.50 mq.

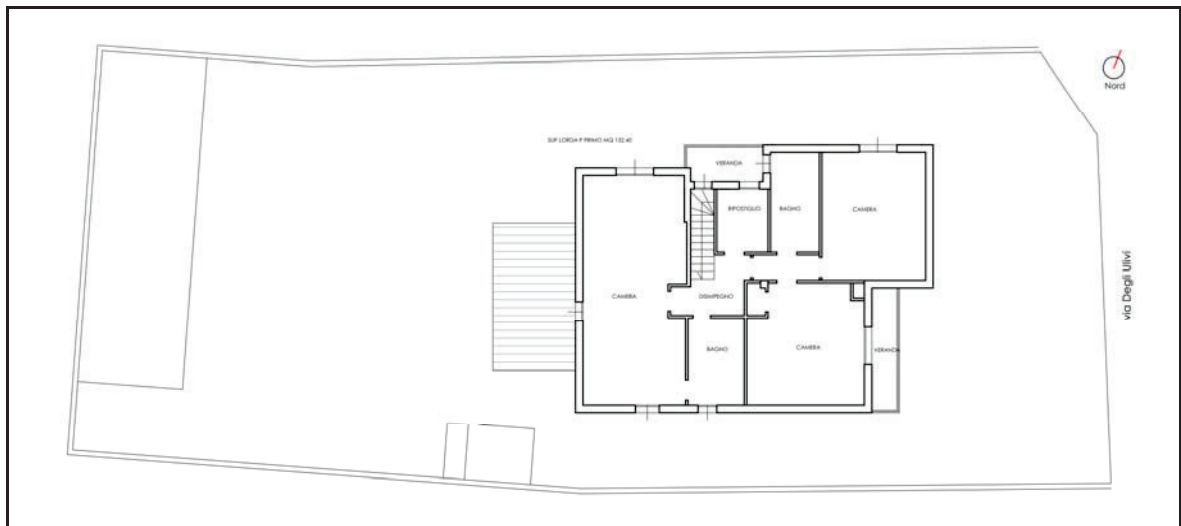
Percorsa la scala posta a destra dell'ingresso all'abitazione si arriva ad un disimpegno di circa 5.40 mq a servizio della zona notte composta da 3 camere, due bagni e un ripostiglio.



La camera immediatamente prossima allo sbarco della scala, con una superficie di circa 36.75 mq occupa l'intero lato ovest del piano primo, è illuminata da tre finestre dislocate sui tre lati della stanza.

Dalla camera si ha accesso diretto a un bagno di circa 7.85 mq che presenta un ingresso anche dal disimpegno fronte scala.

Una terza porta posta nel disimpegno conduce ad un ripostiglio di circa 5.20 mq, soprastante l'ingresso dell'edificio, dotato di veranda di ca. 4.50 mq che fa da copertura alla loggia sottostante.



Pianta piano primo.

Un corridoio di circa 2.65 mq posto a nord-est del disimpegno introduce ad un bagno di ca. 7.80 mq che prende luce da una finestra con affaccio sulla veranda che sovrasta l'ingresso all'edificio, a una camera da ca. 21 mq con finestra sulla facciata rivolta a nord-ovest, e alla terza camera del piano da ca. 21.45 mq dotata di portafinestra per l'accesso ad una piccola veranda di ca. 5.50 mq con affaccio su strada.

Tutta la zona notte è caratterizzata da solai inclinati con altezza variabile.

L'area adibita a giardino è caratterizzata da una folta presenza di vegetazione che allo stato attuale risulta incolta con un conseguente degrado dell'intero compendio; la crescita incontrollata di alcune specie vegetali quali rampicanti hanno reso irraggiungibili alcune aree del lotto e hanno recato danno all'immobile stesso.

Antistante alla verande posta sul retro dell'edificio è presente una vasca fuori terra in muratura che aveva funzione di fontana ormai in disuso, mentre a pochi metri di distanza, sul confine sud-est, è presente un locale tecnico di circa 6 mq.

Sul confine retrostante della proprietà è stata realizzata un'area coperta di circa 58 mq ad uso ripostiglio; la struttura è composta da un locale suddiviso in due ambienti di ca. 16 mq e 15.20 mq e da un'area coperta di ca. 19.60 mq, adibita anch'essa a deposito, interclusa tra il locale di sgombero e il confine nord-ovest.

All'interno della pertinenza, sulla parte di confine sud-ovest è collocato un basculante carrabile con affaccio su una via privata, traversa di via Veronese, di proprietà del



condominio confinante con il lotto in esecuzione.

Il passaggio è stato sbarrato con una paratia in muratura realizzata per contenere l'ingresso delle acque piovane, provenienti dalla strada, all'interno del lotto oggetto di stima.

L'edificio residenziale necessita di interventi di manutenzione e si presenta con un'architettura semplice ma ben integrata con il contesto circostante mediante l'utilizzo di colori tenui, anche se ormai sbiaditi dal tempo, pareti e soffitti intonacati al civile, copertura a tetto inclinato con manto di copertura in coppi.

La residenza è stata realizzata con una struttura mista composta da pareti in muratura portante integrata con pilastri e travi in c.a. con solai in laterocemento sormontati al piano superiore da manto di copertura in coppi, mentre la veranda posta al piano terra ha una struttura pilastri- travi-travetti in legno.

Pavimenti e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in materiale ceramico, gli infissi esterni della zona giorno sono stati realizzati in legno di colore scuro, mentre quelli della zona notte sono realizzati in legno di colore bianco.

L'appartamento al piano terra è riscaldato da una stufa a pellet, nella zona notte sono presenti pompe di calore mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite caldaia a gas posta all'esterno dell'edificio; l'impianto elettrico risulta nella normalità rispetto all'età dell'edificio.

Note

I due posti auto distinti al catasto fabbricati nel comune di Olbia al foglio 30 mappale 4967 sub 3 e 4 risultano inesistenti rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico, ossia all'interno dell'area di pertinenza della residenza; è stato rilevato che un'eventuale ricollocazione degli stessi parcheggi risulterebbe particolarmente vincolante per il giardino.

Fabbricato ad uso residenziale sito in via Mar Adriatico n. 5 Località Pittulongu - Olbia -

Foglio 30 Mappale 4967 sub 5

L'immobile è ubicato in località Pittulongu, dal nome dell'omonima spiaggia, una zona a carattere prettamente residenziale - turistico, molto curata e poco distante da alberghi, ristoranti, bar, raggiungibile da Olbia in pochissimi minuti.

La residenza si trova in via Mar Adriatico al civico n. 5, parallela che da viale Pittulongu porta in spiaggia, da cui dista circa 300 m, ed è il secondo lotto di una serie di villini costruiti a metà degli anni '70.

Con una superficie di circa 1285 mq la proprietà dispone di ca. 808 mq di giardino, un campo da tennis da ca. 338 mq, una superficie lorda abitativa di ca. 103 mq e superficie utile di ca. 84 mq e ca. 36 mq di veranda.

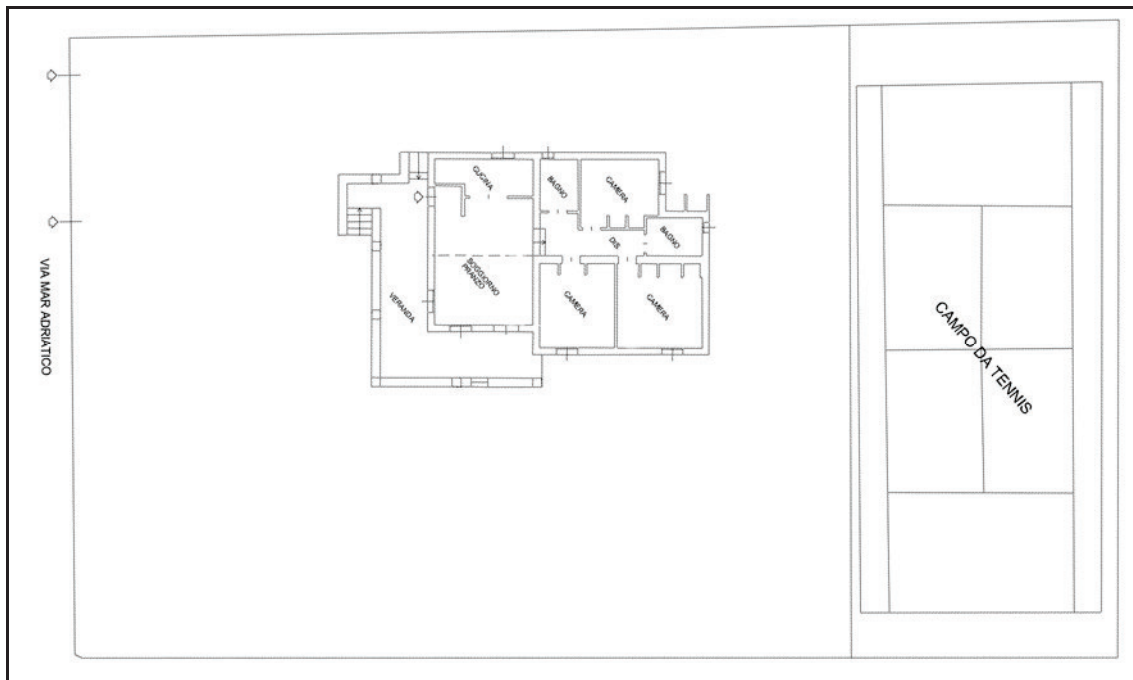
Il lotto dalla forma rettangolare disposta secondo un asse longitudinale sud-ovest nord-est,



ha un andamento leggermente in declivio e confina su tre lati con proprietà private e sul quarto lato con via Mar Adriatico dal quale si accede attraverso due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, di cui il primo posto al centro del confine su strada.

Il cancello pedonale introduce ad un ampio giardino curato e rigoglioso che tramite un percorso pavimentato, e costeggiato da siepi, conduce fino alla scalinata d'ingresso all'abitazione e prosegue costeggiando l'edificio con funzione di marciapiede.

Una piccola scalinata delimitata da un muretto rivestito in pietra grezza e cotto porta ad un'ampia veranda coperta che abbraccia la facciata principale, posta a nord-ovest, e il



Planimetria del lotto.

prospetto laterale posto a sud-est.

L'edificio si presenta con un'architettura semplice e ben integrata nel verde e con il contesto circostante, la conformazione della pianta risulta articolata e movimentata da delle rientranze delle murature e dalla scansione dei pilastri della veranda il tutto organizzato secondo uno schema zona giorno e zona notte.

Entrati all'interno dell'edificio un piccolo ingresso anticipa il soggiorno di circa 25.40 mq e la zona cucina di ca. 6.50 mq, posta nel lato nord-est, separata dalla zona pranzo da un muretto a mezza altezza sormontato da un arco in muratura.

La zona giorno è illuminata da finestre poste su tutte le pareti che delimitano gli ambienti ed è comunicante con la veranda esterna con una porta finestra posta sul prospetto rivolto a sud-est.

La zona notte è collocata circa 50 cm sopra il piano del soggiorno ed è raggiungibile tramite 3 gradini, posti al centro della parete opposta all'ingresso dell'edificio, che conducono ad un corridoio di ca. 6.60 mq.

A nord-ovest del disimpegno è presente un bagno di circa 3.90 mq, caratterizzato per



avere doccia, bidet e wc posti su piani differenti di ca. 15 cm, e una prima camera da letto di ca. 10.30 mq, illuminata da nord-est, che presenta un armadio a muro a fianco della porta di ingresso.

In fondo al corridoio si trova un secondo bagno, anch'esso in parte rialzato, di circa 4.25 mq munito di vasca da bagno, mentre a sud-est del percorso sono presenti due camere da letto di ca. 14.10 mq e 12.20 mq entrambe con armadi in muratura al loro interno.

All'esterno della facciata rivolta a nord-ovest, in aderenza al bagno, è stata realizzata una tettoia con sottostanti nicchie per ospitare una doccia e la caldaia del gas.

In fondo al lotto, poco distante dall'immobile, un piccolo muretto sormontato in parte da rete metallica separa l'edificio da un campo da tennis ad uso privato al quale si accede tramite due piccoli gradini rivestiti in cotto.

All'interno della proprietà, poco distante dall'estremità del prospetto sud-est, è presente un barbecue in muratura e un piccolo locale amovibile in legno per il deposito degli attrezzi.

L'edificio è stato realizzato con una struttura mista composta da pareti in muratura portante integrata con pilastri e travi in c.a. e solaio di copertura a doppia falda in laterocemento sormontato da manto di copertura in coppi.

Le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile tintecciato di colore bianco, i pavimenti e i rivestimenti di cucina e bagni sono realizzati con piastrelle in materiale ceramico.

Le porte e gli infissi esterni sono stati realizzati in legno di colore bianco.

L'appartamento dispone di pompe di calore in parte non funzionanti ed è riscaldato tramite radiatori alimentati da caldaia a gas che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria all'interno dell'edificio.

L'impianto elettrico risulta nella normalità rispetto all'età dell'edificio ma non a norma rispetto ai canoni richiesti dalla normativa vigente.

Fabbricato ad uso commerciale sito in via L. De Filippi n. 4 - Olbia - Foglio 37 Mappale

2608 sub 7

Il bene oggetto di perizia è costituito da un locale commerciale ubicato in eccellente posizione commerciale in via Leonardo de Filippi n. 4 a Olbia, traversa della centralissima via Regina Elena in prossimità del centro storico, che collega via Regina Elena con via Genova che a sua volta costeggia il nuovo lungomare cittadino, polo attrattivo della città ricco di ristoranti, bar e attività commerciali e turistiche.

L'immobile oggetto di perizia, caratterizzato da una pianta di forma trapezoidale, occupa il piano terra e seminterrato di un fabbricato a due livelli fuori terra ed è intercluso tra altri fabbricati di proprietà privata.

L'accesso è consentito da una piccola veranda posta sul fronte strada sulla quale si affacciano due ampie vetrate di foggia tipicamente commerciale di cui quella a destra



ospita la porta d'ingresso.

La veranda è delimitata da una ringhiera in ferro con due cancelletti posti davanti a ciascuna vetrata, che a loro volta anticipano alcuni scalini che consentono di superare facilmente il dislivello stradale; la loggia ospita anche l'ingresso ad un appartamento posto al piano superiore non oggetto di pignoramento.

Con una superficie lorda complessiva di circa 322 mq distribuita in ca. 144 mq al piano terra più una veranda di ca. 17.30 mq e ca. 178 mq al piano interrato; la superficie calpestabile dell'area posta al piano terra è di circa 122 mq mentre quella del piano seminterrato è di ca. 136 mq.



Pianta piano terra e seminterrato.

L'interno del locale è occupato prevalentemente da un ampio spazio di circa 90.50 mq suddiviso longitudinalmente in due ambienti secondo un asse nord - sud da una parete diaframmata composta da archi e finestre.

All'interno del locale è presente un grande bancone da bar, per via dell'ultima attività esercitata al suo interno, con parti del solaio ribassate con controsoffittature in cartongesso.

Sulla parete frontale dell'ambiente posto a ovest una porta in alluminio introduce ad un piccolo disimpegno di circa 1.55 mq che consente l'accesso a due bagni rispettivamente di ca. 1.25 mq e 4.50 mq.

Nella stessa parete frontale, ma nell'ambiente posto a est, due ingressi distinti introducono il primo in un locale ad uso ripostiglio di circa 14.80 mq, interamente rivestito con piastrelle in ceramica, mentre il secondo consente l'accesso al vano scale che conduce al piano interrato; entrambi gli ambienti sono illuminati da ampie vetrate in alluminio.



La prima rampa della scala conduce ad un pianerottolo sul quale è ubicata una porta con sovrastante finestra in alluminio che consente l'accesso al cortile di circa 78.50 mq; sul versante opposto del cortile è presente un deposito in stato di grezzo di ca. 12 mq.

Ai piedi della seconda rampa una porta introduce al locale seminterrato costituito quasi per la sua totalità da un unico ambiente interrotto centralmente dalla presenza di tre pilastri.

Con affaccio verso il cortile sono ubicati 3 piccoli locali ad uso deposito di circa 3.65 mq, 6.30 mq e 3 mq illuminati il primo da una piccola finestra mentre gli altri due da una finestra in comune.

Sia esternamente che internamente l'edificio necessita di interventi di manutenzione ordinaria. Si evidenzia che all'interno dell'immobile sono evidenti fenomeni di umidità, in particolar modo nelle pareti e nel solaio fronte strada.

In generale il locale versa in uno stato di totale incuria probabilmente anche in conseguenza dell'utilizzo dei precedenti conduttori.

L'edificio è stato realizzato con una struttura mista composta da pareti in muratura portante integrata con pilastri e travi in c.a.; il piano superiore è interamente occupato da un edificio residenziale non oggetto di pignoramento.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco all'esterno e con colori accesi all'interno, i pilastri nel seminterrato sono rivestiti con specchi, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle in materiale ceramico.

Le porte interne sono in legno tamburato bianco mentre gli infissi esterni in alluminio non sono a taglio termico e sono di colore bianco sul fronte stradale, mentre sul retro dell'edificio sono di colore bronzo e dotati di griglia antintrusione.

L'impianto elettrico risulta nella normalità rispetto all'età dell'edificio ma non a norma rispetto ai canoni richiesti dalla normativa vigente; l'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso boiler elettrico.

Fabbricato ad uso commerciale sito in via Roma – Olbia - Foglio 36 Mappale 437 sub. 19

Il bene oggetto di perizia comprende un locale commerciale su due livelli di cui uno seminterrato, ubicato ad Olbia in Via Roma ad angolo con via Campidano, in eccellente posizione commerciale, poco distante dal centro storico, dal nuovo lungomare e che si congiunge con la SP 125 che collega la città con il più importante polo commerciale cittadino nominato Olbia Mare.

L'edificio che ospita il bene oggetto di perizia si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, al piano primo sono presenti degli appartamenti, in completo stato di abbandono, accessibili da un corpo scale comune anche all'immobile commerciale.

La pianta composta dall'intersezione di due rettangoli inclinati tra di loro si sviluppa con le due facciate principali su via Roma e in parte su via Campidano, a sud confina con proprietà privata, mentre l'accesso carrabile all'immobile è ubicato sul retro dell'edificio



su via Sarcidano (traversa di via Campidano) e attraversa lotti di altre proprietà.

L'immobile consta di una superficie lorda complessiva di circa 1910 mq distribuita in ca. 912 mq al piano terra più una veranda di ca. 37 mq e ca. 998 mq al piano seminterrato con veranda di 17 mq.

Sul fronte di via Roma tre ampie vetrate di aspetto tipicamente commerciale di cui una con inferriata di protezione occupano quasi totalmente la facciata. Una piccola rampa di scale posta proprio ad angolo del fabbricato consente di superare il dislivello stradale tra via Roma e via Campidano.

Dal lato di via Roma, nella vetrata munita di inferriata con passaggio pedonale, si accede ad un ampio locale commerciale di circa mq. 820 mq intervallato solo dai pilastri strutturali.



Pianta piano terra

Sul lato nord del locale sono posizionati un ambiente ad uso ufficio di circa 20 mq, due piccoli bagni con antibagno di ca. 4.50 mq ciascuno e un vano ad uso archivio con una scala a chiocciola che consente di accedere al locale magazzino nel piano sottostante seminterrato.

A destra rispetto all'ingresso del fronte strada una porta con vetro satinato introduce al vano scale condominiale e al vano ascensore non funzionante.

Anche la facciata di via Campidano è occupata da due vetrine alle quali si accede tramite due piccole gradinate separate da una fioriera. Accanto alle vetrine una cancellata centinata in ferro con scalinata interna consente l'accesso al locale deposito posto al piano seminterrato.

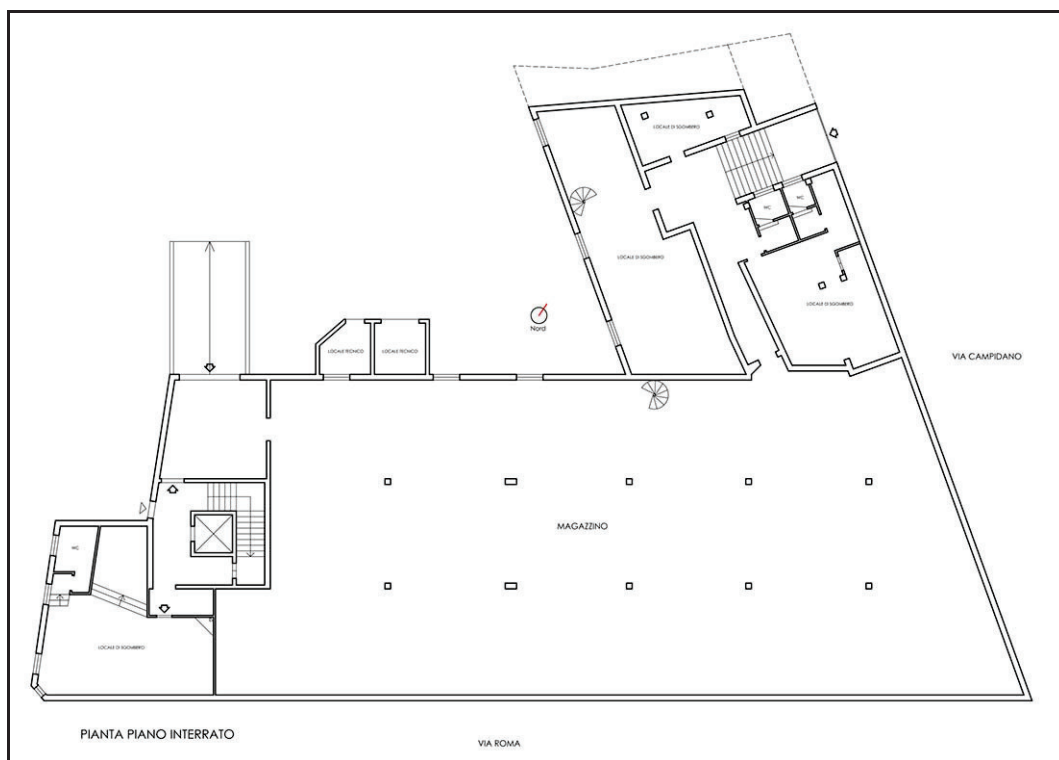
Il blocco seminterrato, posto a nord su via Campidano, è composto da un corridoio di



circa 30 mq che conduce a un deposito da ca. 15 mq, uno da ca. 72 mq nel quale è posta la scala che conduce all'archivio superiore, e un ultimo locale di ca. 42 mq con all'interno due piccoli bagni.

Superato il corridoio si accede ad un grande magazzino di circa 632 mq, sottostante lo spazio vendite del piano terra, nel quale in fondo alla parete ovest è presente un ambiente di ca. 27 mq; il locale conduce nell'atrio condominiale che ospita il corpo scala e dispone di un ingresso con rampa carrabile accessibile dal cortile retrostante.

Non essendoci condominio attivo, l'atrio condominiale è abbandonato e con l'ascensore fuori servizio; da quest'area si accede ad un locale di circa 60 mq composto da un ambiente suddiviso in due spazi su quote differenti e da un piccolo bagno .



Pianta piano seminterrato

La proprietà dispone anche di un ingresso su via Sarcidano che, attraverso una stradina interna che costeggia altre proprietà, conduce allo scivolo che immette all'interno del piano interrato; nel cortile di pertinenza sono presenti due piccoli locali tecnici di cui uno totalmente adibito all'impianto antincendio.

L'edificio è stato costruito con uno scheletro in c.a. con tamponature in blocchi forati rifiniti con intonaco civile tinteggiato con colori tenui, gli infissi sono in alluminio mentre pavimenti e rivestimenti sono in mattonelle in gres.

Lo stato di abbandono e le continue infiltrazioni di acqua all'interno dell'immobile rendono la struttura inagibile, gli impianti dovranno essere sottoposti a verifica da parte di ditta specializzata.

Il controsoffitto e gli impianti del locale commerciale risultano gravemente compromessi dalle infiltrazioni dell'acqua piovana provenienti dal piano superiore, si prevede una



verifica strutturare degli stessi solai, mentre il piano interrato risulta danneggiato in seguito agli eventi alluvionali del 2013.

Il problema relativo alle infiltrazioni provenienti dal piano superiore è stato risolto mediante un intervento di manutenzione di tutte le terrazze che si è concluso nel dicembre 2023 con il certificato di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori.

Durante l'ultimo sopralluogo da parte del sottoscritto in data 6 marzo 2024, effettuato a seguito di intense precipitazioni perdurate per diverse settimane, si è potuto constatare la corretta esecuzione dei lavori realizzati nel piano superiore .

Il piano seminterrato si presenta con gran parte delle pareti allo stato di grezzo o in cemento armato a vista.

Fabbricato ad uso deposito sito in viale Aldo Moro – Olbia – Foglio 30 mappale 7904 sub. 5

Il bene oggetto di perizia è costituito da un magazzino seminterrato posto in un edificio polifunzionale ubicato a Olbia, nella parte alta di viale A. Moro ad angolo con via A. Pozzo, in ottima posizione commerciale dinanzi ad una delle arterie più importanti della città che porta verso il polo commerciale “La Basa” e attraverso la strada Statale Orientale alla Costa Smeralda.

Al piano soprastante dell'immobile si trova un'unità commerciale attiva non interessata dal presente pignoramento.

Il locale è accessibile da una stradina privata carrabile posta a nord dell'immobile e si presenta come un grande ambiente che va a restringersi nella parte opposta a quella di ingresso.

L'interno è costituito da un ampio locale di circa 390 mq con relativa superficie utile di ca. 360 mq, costituito da un unico ambiente intervallato dalla struttura portante composta da travi ribassate e pilastri a vista.

L'ambiente è illuminato principalmente dalla grande porta di ingresso in alluminio e vetro e da una finestra a nastro entrambe poste nella facciata nord.

Nella parete opposta a quella di ingresso è presente un'altra finestra e un piccolo bagno con disimpegno dotato di finestrelle, entrambe gli ambienti sono privi di porta, il resto del locale è illuminato artificialmente.

In generale il locale si presenta in cattivo stato di manutenzione con evidenti fenomeni di umidità sia lungo le pareti perimetrali che sul soffitto.

Le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate di bianco anche se in molti punti sono evidenti fenomeni di esfoliazione causati dall'umidità, i pavimenti dei locali sono in gres porcellanato.

Terreno in zona Isticadeddu -Olbia – Foglio 29 Mappale 1583

Il terreno è ubicato nel comune di Olbia in zona Isticadeddu quartiere posto nella parte



alta di via Vittorio Veneto.

Con forma rettangolare secondo un asse longitudinale nord-ovest sud-est, e una superficie di circa 1022 mq, ha un andamento pianeggiante e confina su tre lati con altre proprietà.

Il lotto in esame, confinato con recinzione in rete metallica e paletti in ferro in parte divelta, è accessibile tramite una stradina sterrata posta all'incrocio tra via San Severino e via James Watt.

Il terreno incolto e ricoperto di vegetazione spontanea, è inedificato e si trova in zona ad alto rischio idrogeologico poiché in prossimità del canale Rio Gadduresu.

Terreno Golfo Aranci – Foglio 8 Mappale 109

Il terreno è ubicato nel comune di Golfo Aranci in località Spiaggia Bianca zona ad alta vocazione turistica e di grande pregio naturalistico.

Con una superficie di circa 10.028 mq non edificata presenta forma irregolare e confina su tre lati con altre proprietà, mentre un lato, quello ovest, risulta prospiciente con la battigia della spiaggia.

Si accede alla proprietà attraverso la stradina che conduce alla spiaggia e non è presente recinzione fatta eccezione per il muro del complesso condominiale confinante; nel terreno sono evidenti dei sentierini naturali utilizzati dai residenti del condominio per raggiungere la spiaggia.

Il terreno presenta un aspetto collinare degradante verso la costa con una bellissima vista ed è ricoperto di dune e macchia mediterranea.

5. QUESITO N. 3

ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:

- A. *SE I DATI 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 QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.*

Risposta n. 3:

I dati indicati nel pignoramento, seppur con qualche differenza rispetto a quanto indicato



nel fascicolo, hanno permesso l'individuazione dei beni oggetto di perizia.

Di seguito l'elenco dei beni pignorati:

1. Foglio 30 Mappale 4967 sub 5 cat. A2.
2. Foglio 30 Mappale 4967 sub 3 cat. C6 (posto auto all'interno del giardino dell'immobile citato al punto 1).
3. Foglio 30 Mappale 4967 sub 4 cat. C6 (posto auto all'interno del giardino dell'immobile citato al punto 1).
4. Foglio 26 Mappale 1335 cat. A7.
5. Foglio 36 Mappale 437 sub 19 cat. D8.
6. Foglio 30 Mappale 7904 sub 5 cat. C2.
7. Foglio 37 Mappale 2608 sub 7 cat. C1.
8. Foglio 29 particella 1583 (ex 673).
9. Foglio 8 particella 109.
10. Foglio 37 particella 745 (soppresso e accorpato con l'immobile commerciale citato al punto 7).

Immobile distinto al N.C.U di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 30**:

- Mapp.le:	4967
- Sub:	3
- Zona cens.:	1
- Categoria:	C/6
- Classe:	1
- Consistenza:	13 mq
- Rendita:	€ 69,15

Intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ; quota 1/2

Dati derivanti da classamento del 08.02.1999 in atti dal 08.02.1999 8n. 567f.1/1999)

- Mapp.le:	4967
- Sub:	4
- Zona cens.:	1
- Categoria:	C/6
- Classe:	1
- Consistenza:	28 mq
- Rendita:	€ 148,95

Intestato a [REDACTED]

quota 1/2



█ nata codice fiscale
 quota 1/2

Dati derivanti da classamento del 08.02.1999 in atti dal 08.02.1999 8n. 567f.1/1999)

- **Mapp.le:** 4967
 - **Sub:** 5
 - **Zona cens.:** 1
 - **Categoria:** A/2
 - **Classe:** 1
 - **Consistenza:** 11.5
 - **Superficie catastale:** 315 mq
 - **Rendita:** € 1.662,99

Intestato █ █
 █
 █
 █ ; quota 1/2

Dati derivanti da variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dati superficie.

Immobile distinto al N.C.U di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 26:**

- **Mapp.le:** 1335
 - **Sub:**
 - **Zona cens.:** 1
 - **Categoria:** A/7
 - **Classe:** 1
 - **Consistenza:** 6,5
 - **Superficie catastale:** 219 mq
 - **Rendita:** € 1.326,00

Intestato a █
 █
 █
 █; quota 1/2

Dati derivanti da: variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dati superficie.

Immobile distinto al N.C.U di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 36:**

- **Mapp.le:** 437
 - **Sub:** 19
 - **Zona cens.:** 1
 - **Categoria:** D/8



- **Classe:** -
- **Consistenza:** -
- **Superficie catastale:** -
- **Rendita:** € 8.686,00

Intestato [REDACTED], nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
quota 1/1

Dati derivanti da: variazione del classamento del 23.03.2010 protocollo n. SS0071907 in atti
dal 23.03.2010 variazione di classamento n. 7045.1/2010

Immobile distinto al N.C.U di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 30:**

- **Mapp.le:** 7904
- **Sub:** 5
- **Zona cens.:** 1
- **Categoria:** C/2
- **Classe:** 1
- **Superficie catastale:** 389 mq
- **Rendita:** € 1.649,05

Intestato [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] quota 1/1

Dati derivanti da: variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dati superficie

Immobile distinto al N.C.U di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 37:**

- **Mapp.le:** 2608
- **Sub:** 7
- **Zona cens.:** 1
- **Categoria:** C/1
- **Classe:** 1
- **Consistenza:** 188 mq
- **Superficie catastale:** 227 mq
- **Rendita:** € 5.446,39

Intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
quota 1/4

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPOMASTICA del 24.11.2016 protocollo n. SS 01524042 in
atti dal 24.11.2016 VARIAZIONE TOPOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
diversa distribuzione degli spazi interni (n. 58570.1/2016)

Immobile distinto al N.C.T di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 37:**



- **Mapp.le:** 745
- **Classe:** **soppresso**

Intestato a [REDACTED]

[REDACTED] quota 1/4

Dati derivanti da tipo mappale del 23.01.2009 protocollo n. ss 0017224 in atti dal 23.01.2009 (n. 17224.1/2009)

Il mappale risulta soppresso a favore dell'immobile identificato al Foglio 37 Mappale 2608 Sub 7.

Immobile distinto al N.C.T. di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 29:**

- **Mapp.le:** 1583
- **Sub:**
- **Zona cens.:**
- **Zona cens.:** 2
- **Superficie:** 0.10.22
- **Reddito domenicale:** € 0,16
- **Reddito agrario:** € 0,05

Intestato [REDACTED]

[REDACTED] quota 1/2

Dati derivanti da: riordino fondiario del 27.10.2015 prot, ss0119959 in atti dal 27.10.2015 (n. 20478.1/2015)

Immobile distinto al N.C.T. di Sassari sezione del comune di Golfo Aranci al **Foglio 8:**

- **Mapp.le:** 109
- **Sub:** -
- **Zona cens.:** 2
- **Superficie:** 1.00.28
- **Reddito domenicale:** € 0,52
- **Reddito agrario:** € 0,52

Intestato a [REDACTED]

[REDACTED]; quota 1/2

Dati derivanti da: frazionamento del 04.06.1981 in atti dal 10.11.1999 (n. 38729.1/1981)



Note

- Il terreno distinto al N.C.T. nel comune di Olbia al Foglio 37 Mappale 745 è risultato soppresso e accorpato a favore dell'immobile identificato al Foglio 37 Mappale 2608 Sub 7.

- I due posti auto distinti al catasto fabbricati nel comune di Olbia al Foglio 30 Mappale 4967 Sub 3 e 4 sono risultati inesistenti rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico, ossia all'interno dell'area di pertinenza della residenza di via Degli Ulivi identificata al Foglio 30 Mappale 4967 Sub 5.

A seguito dei rilievi sugli immobili e dello studio delle proprietà sono emerse particolari problematiche catastali, per buona parte degli immobili oggetto di perizia, pertanto è stata fatta richiesta di autorizzazione a effettuare l'aggiornamento catastale.

6. QUESITO N. 4

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

Risposta n. 4:

A seguito del confronto tra i rilievi effettuati sugli immobili durante i sopralluoghi e la documentazione urbanistica e catastale è stato riscontrato che parte dei beni pignorati necessitavano dell'aggiornamento catastale, nello specifico di rilievo strumentale, redazione tipo mappale, elaborato planimetrico e Docfa.

In data 12.08.2022 il Ctu presentava al G.E. dott.ssa C. Teti l'istanza di autorizzazione a procedere per l'aggiornamento catastale dei seguenti immobili:

- Foglio 30 Mappale 4967 Sub 3 (soppresso e inglobato nel Sub 7 ex Sub 5);
- Foglio 30 Mappale 4967 Sub 4 (soppresso e inglobato nel Sub 7 ex Sub 5);
- Foglio 30 Mappale 4967 Sub 5 (nuova identificazione Sub 7);
- Foglio 26 Mappale 1335 (nuova identificazione Sub 1);
- Foglio 37 Mappale 2608 Sub 7;
- Foglio 36 Mappale 437 Sub 19.

In data 13.12.2022 il G.E. autorizzava allo svolgimento delle pratiche di aggiornamento catastale.

Di seguito verranno indicati i dati aggiornati presso il NCEU sezione comune di Olbia:

- rilevato che i due posti auto identificati al Foglio 30 Mappale 4967 Sub 3 e 4 sono risultati



inesistenti rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico, e che tali parcheggi non aggiungono valore al bene, ma piuttosto ne limitano e ne vincolano l'utilizzo dello spazio adibito a giardino, in sede di aggiornamento catastale i subalterni sono stati soppressi a favore della residenza di via Degli Ulivi identificata dopo l'aggiornamento catastale al Foglio 30 Mappale 4967 Sub 7 (ex sub 5).

- **Foglio:** 30
- **Mapp.le:** 4967
- **Sub:** 7
- **Zona cens.:** 1
- **Categoria:** A/2
- **Classe:** 1
- **Consistenza:** 13,5 vani
- **Consistenza:** 343 mq
- **Rendita:** €1.952,21
- **Dati derivanti da variazione del 01.03.2023** pratica n. SS0015106 in atti dal 02.03.2023 fusione- ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15106.1/2023)

Intestato a [REDACTED], nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] nata [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

- **Foglio:** 26
- **Mapp.le:** 1335
- **Sub:** 1
- **Zona cens.:** 1
- **Categoria:** A/7
- **Consistenza:** 7.5
- **Superficie Catastale:** 165 mq
- **Rendita:** €1.530,00
- **Dati derivanti da** variazione del 01.03.2023 pratica n. SS0015075 in atti dal 02.03.2023 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15075.1/2023).

Intestato a [REDACTED], nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] nata [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

- **Foglio:** 36
- **Mapp.le:** 437
- **Sub:** 19
- **Zona cens.:** 1



- **Categoria:** D/8
- **Rendita:** € 9.020,0
- **Dati derivanti da** diversa distribuzione degli spazi interni del 12.03.2023 pratica n. SS0018999 in atti dal 13.03.2023 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 18999.1/2023).

Intestato a [REDACTED], nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

- **Foglio:** 37
- **Mapp.le:** 2608
- **Sub:** 1
- **Zona cens.:** 1
- **Categoria:** C/1
- **Consistenza:** 228 mq
- **Superficie catastale:** 256 mq
- **Rendita:** €6.629,45

- **Dati derivanti da** diversa distribuzione degli spazi interni del 13/03/2023 pratica n. SS0019297 in atti dal 14.03.2023 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19297.1/2023)

Intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. QUESITO N. 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Risposta n. 5:

Secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici del comune di Olbia e di Golfo Aranci i terreni e gli immobili oggetto di perizia hanno le seguenti destinazioni:

- Fabbricato ad uso residenziale con due posti auto in via degli Ulivi – Olbia, identificato al NCEU al foglio 30 Mappale 4967 sub 5.

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di perizia ricade nel Piano di



Fabbricazione del comune di Olbia in zona B-3 "Zona residenziale - completamento rado".

- Fabbricato ad uso residenziale via Mar Adriatico località Pittulongu - Olbia, identificato al NCEU al foglio 26 Mappale 1335.

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di perizia ricade nel Piano di risanamento di Pittulongu nel quale è indentificato con il lotto n. 20-4.

- Fabbricato ad uso commerciale via Roma - Olbia identificato al NCEU al foglio 36 Mappale 437 sub 19.

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di perizia ricade nel Piano di Fabbricazione del comune di Olbia in zona B-2 "Zona residenziale - completamento denso.

Nel PAI l'area ricade in zona Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata.

- Fabbricato ad uso deposito viale Aldo Moro - Olbia identificato al NCEU al foglio 30 Mappale 7904 sub 5 (ex particella 3003 sub5).

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di perizia ricade nel Piano di Fabbricazione del comune di Olbia in zona B-3 "Zona residenziale - completamento rado".

- Fabbricato ad uso commerciale via de Filippi - Olbia, identificato al NCEU al Foglio 37 Mappale 2608 sub 7.

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di perizia ricade nel Piano di Fabbricazione del comune di Olbia in zona B-2 "Zona residenziale - completamento denso.

- Terreno zona Isticadeddu - Olbia identificato al catasto terreni al foglio 29 particella 1583 (ex 673).

Il lotto così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Olbia in data 14.03.2023 Protocollo n. 24516 /23 (all. C) 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 reitero vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:



Zona "H" INEDIFICABILE DI RISPETTO DELL'ABITATO (art. 14.2 delle Norme di Attuazione).
Si osservano le norme e i vincoli riportati nella carte "studio di variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico – vincoli P.A.I. urbano" della suddetta variante approvata con deliberazione di C. C. n° 66 del 29/06/2017.

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

Comparto di Zona "C3a1.9 " di espansione residenziale in programma con progetto norma di Olbia centro, da assoggettarsi a piano di lottizzazione (art. 51 delle Norme di Attuazione).

L'immobile ricade in area a pericolosità idraulica elevata Hi3 nella carta "ambiti interessati da tutela - adeguamento PAI" del suddetto piano urbanistico comunale".

- Terreno zona mare Spiaggia Bianca - Golfo Aranci identificato al catasto terreni al foglio 8 particella 109.

Il lotto così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Golfo Aranci in data 27.02.2023 Protocollo N° 0002762 (all. C) ricade in zona H2.3" – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO.

"Sono costituite dalle aree individuate nel P.U.C. come beni paesaggistici. In tali aree gli interventi consentiti sono quelli unicamente funzionali al mantenimento ed alla conservazione del bene o alla sua rinaturalizzazione, norme specifiche disciplinano le formazioni dunali possibili oggetto di infrastrutture leggere in funzione della balneazione".

8. QUESITO N. 6

INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONI 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 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 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 2011, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Risposta n. 6:

Al fine di poter rispondere al presente quesito il Ctu ha effettuato le verifiche presso gli uffici tecnici del comune di Olbia, pertanto in data 20.07.2021 e 21.07.2021 con protocolli distinti per ogni fabbricato è stata fatta richiesta di accesso alla documentazione amministrativa per la verifica dello stato di conformità di tutti gli immobili.

Essendo una ricerca che ha interessato più fabbricati con più concessioni edilizie per ogni singolo bene, gli incontri presso i due archivi del Comune sono stati molteplici con conseguente consegna degli elaborati in più giornate.

A seguire le concessioni edilizie o concessioni in sanatoria di ogni singolo fabbricato oggetto di perizia con la descrizione delle difformità presenti e dei probabili costi da sostenere per la regolarizzazione.

IMMOBILE RESIDENZIALE SITO IN VIA DEGLI ULIVI.

L'immobile è stato regolarizzato tramite le seguenti concessioni edilizie:

- Condono Edilizio n. 2227/85;
- Dichiarazione di Inizio attività (DIA) per opere interne del 2013 ;

Si tratta di un edificio residenziale su due livelli organizzato con zona giorno al piano terra e notte al piano primo che presenta una serie di piccole difformità interne legate alla dimensione degli spazi e al posizionamento delle bucatore.

Il problema principale riguarda l'altezza del piano terra, zona soggiorno e cucina con un piccolo bagno, che nella Concessione in sanatoria sono stati dichiarati con altezza interna di m. 2.50 mentre da rilievo risultano m. 2.45; un intervento di ristrutturazione attualmente necessario per l'edificio potrebbe riportare l'altezza corretta abbassando il piano di pavimentazione.

All'esterno all'edificio è presente un ripostiglio composto da 2 stanze con una tettoia posti in aderenza al muro di confine sud-ovest, i locali potranno essere oggetto di sanatoria.

L'edificio sarà oggetto di una pratica di accertamento di conformità urbanistica per modifiche interne ed esterne all'abitazione che comprenderà anche la richiesta di agibilità del fabbricato.

IMMOBILE RESIDENZIALE SITO IN VIA MAR ADRIATICO LOCALITÀ PITTULONGU.

L'immobile è stato realizzato tramite la seguente concessione Edilizia:

- Licenza di costruzione n. 537/74
- Abitabilità n.4038/82

La residenza è composta da una villetta privata con giardino circostante e campo da



tennis.

L'edificio necessita di una pratica di accertamento di conformità urbanistica per piccole modifiche interne ed esterne all'abitazione che comprenderà anche la regolarizzazione del campo da tennis e dei percorsi presenti all'interno del giardino.

IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN VIA DE FILIPPI.

L'immobile è stato realizzato tramite la seguente concessione Edilizia:

- Concessione edilizia n. 80 del 10.01.1980
- Concessione edilizia n. 4571 del 06.04.1989
- Concessione edilizia n. 171 del 20.07.1995
- Concessione edilizia n. 23657 del 20.07.1995
- Certificato di Agibilità n. 6758 del 18.01.2010

Il fabbricato presenta la necessita di una pratica di accertamento di conformità urbanistica per modifiche interne e per il posizionamento delle bucatore; si prevede la demolizione del piccolo locale privo di concessione edilizia costruito in aderenza al confine.

IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN VIA ROMA.

- Concessione edilizia n. 28524 del 05.12.1995
- Certificato di Agibilità n. 7305 del 31.07.1996

Il fabbricato composto da un piano terra adibito a commerciale e un piano interrato a uso magazzino presenta piccole difformità facilmente sanabili con una pratica di accertamento di conformità urbanistica.

IMMOBILE COMMERCIALE SITO VIALE A. MORO.

- Concessione edilizia n. 183/85
- Concessione edilizia 396/85
- Licenza di abitabilità n. 5980 del 07.04.1987

Il locale posta al piano seminterrato di un edificio polifunzionale presenta delle lievi differenze tra la concessione edilizia e la pianta facilmente sanabili con una pratica di accertamento di conformità urbanistica che, visto lo stato di fatto degli impianti, dovrà concludersi con un aggiornamento dell'agibilità del commerciale.

VALUTAZIONE DEI COSTI PER LA SANATORIA DEGLI IMMOBILI.

Per quanto riguarda i costi, la valutazione della sanabilità richiede la realizzazione di un progetto di sanatoria da sottoporre all'ufficio comunale competente, pertanto la relativa valutazione, ad avviso dello scrivente, non può essere definita con certezza matematica dovendo procedere materialmente alla predisposizione di un progetto per la



regolarizzazione delle opere da sanare.

Il sottoscritto pertanto procederà a quantificare forfettariamente tali valori, che andranno a concorrere al deprezzamento dell'immobile in fase di stima.

9. QUESITO N. 7

VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

Risposta n. 7:

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

10. QUESITO N. 8

SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Risposta n. 8:

Gli immobili non sono soggetti a spese fisse di gestione in quanto indipendente e privi di condominio fatta eccezione del locale commerciale sito in viale Aldo Moro a Olbia identificato catastalmente al Foglio 30 Mappale 7904 sub 5 che fa parte del condominio denominato "Valentino".

Il Ctu in data 24.03.2023 contattava la [REDACTED] amministratrice del condominio "Valentino", al fine di verificare eventuali pendenze da parte [REDACTED] che in data 04.04.2023 metteva in evidenza le seguenti spese arretrate.

Anni 2019 - 2020 - 2021 totale debito € 3.422,29.

Per quanto riguarda le spese condominiali a carico [REDACTED] per l'anno 2022 non è ancora possibile quantificare i costi in quanto il bilancio non è ancora pronto.

11. QUESITO N. 9

DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI; PROVVEDENDO, IN QUEST'ULTIMO CASO, ALLA LORO FORMAZIONE E PROCEDENDO, INOLTRE, (SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE) ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI



ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO; IN QUESTA IPOTESI L'ESPERTO DOVRÀ ALLEGARE, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Risposta n. 9:

Tenuto conto che il compendio immobiliare in esecuzione è costituito da più immobili distinti tra loro per destinazione d'uso, dimensione e collocazione urbana il Ctu ritiene sia possibile la vendita dei beni pignorati in lotti separati, di seguito sono elencati i lotti:

- lotto 1: fabbricato ad uso residenziale in via Degli Ulivi – Olbia, identificato al NCEU al foglio 30 Mappali 4967 sub 7 (ex sub 5).
- lotto 2: fabbricato ad uso residenziale via Mar Adriatico località Pittulongu - Olbia, identificato al NCEU al foglio 26 mappale 1335 sub 1
- lotto 3: fabbricato ad uso commerciale via Roma – Olbia, identificato al NCEU al foglio 36 mappale 437 sub 19
- lotto 4: fabbricato ad uso deposito viale Aldo Moro - Olbia, identificato al NCEU al foglio 30 mappale 7904 sub 5
- lotto 5: fabbricato ad uso commerciale via de Filippi - Olbia, identificato al NCEU al foglio 37 mappale 2608 sub 7
- lotto 6: terreno zona Isticadeddu - Olbia, identificato al catasto terreni al foglio 29 mappale 1583 (ex 673)
- lotto 7: terreno zona mare Spiaggia Bianca - Golfo Aranci, identificato al catasto terreni al foglio 8 mappale 109.

12. QUESITO N. 10

DICA NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE SIA PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA, PROCEDENDO, IN QUESTO CASO, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (ED, OVE NECESSARIO, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI, NONCHÉ ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI, PREVEDENDO ANCHE ALLA DETERMINAZIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; L'ESPERTO DOVRÀ PROCEDERE, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 C.P.C. DALL'ART. 846 C.C. E DALLA L. 3 GIUGNO 1940, N. 1078.

Risposta n. 10::



I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà [REDACTED]

[REDACTED];

Unità negoziale:

1. terreno in Golfo Aranci identificato al catasto terreni al foglio 8 particella 109 quota 1/2
2. magazzino o locale di deposito in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 7904 sub 5 (ex particella 3003 sub5)CAT C2 quota 1/1
3. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 36 Mappale 437 sub 19 CAT D8 quota 1/1
4. terreno in Olbia identificato al catasto terreni al foglio 29 particella 673 quota 1/1
5. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 26 Mappale 1335 sub 19 quota 1/2
6. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 5 quota 1/2
7. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 3 quota 1/2
8. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 4 quota 1/2

e [REDACTED] nata [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Unità negoziale:

1. terreno in Golfo Aranci identificato al catasto terreni al foglio 8 particella 109 quota 1/2
2. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 26 Mappale 1335 sub 19 quota 1/2
3. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 5 quota 1/2
4. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 3 quota 1/2
5. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 30 Mappale 4967 sub 4 quota 1/2
6. fabbricato in Olbia identificato al catasto urbano al Foglio 37 Mappale 2608 sub 7 quota 1/4
7. terreno in Olbia identificato al catasto terreni al foglio 37 particella 745 quota 1/4

coniugati in regime di comunione di beni.

Il fabbricato identificato al catasto urbano al Foglio 37 Mappale 2608 sub 7 quota 1/4 identificato nella stima della presente perizia come lotto 5 per dimensioni e conformazione non è divisibile.



13. QUESITO N. 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; VERIFICHI SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL GIUDIZIO PER LA LIBERAZIONE DEL BENE E DOVRÀ ESPRIMERE UN PARERE IN ORDINE ALLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Risposta n. 11:

L'immobile in via Degli Ulivi risulta prima abitazione [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] diritto di piena proprietà paria d ½ ciascuno dell'immobile censito NCU al foglio 30 part. 4967 sub 5.

In data 26.02.2023 il Ctu presentava tramite pec all'Agenzia delle Entrate istanza di verifica contratti di locazione in essere, che a sua volta rispondeva in data 31.03.2023 che non risultano registrati contratti di locazione e di comodato aventi ad oggetto gli immobili in esecuzione (all. H).

14. QUESITO N. 12

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

Risposta n. 12:

L'immobile di cui al punto "Quesito 11" sito in via degli Ulivi identificato al foglio 30 mappale 4967 sub 5 risulta prima abitazione [REDACTED]

15. QUESITO N. 13

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ, ACCERTI L'ESISTENZA DI VINCOLI O



ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI QUELLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE, COMUNQUE, RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; INDICHI, ALTRESÌ, L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

Risposta n. 13:

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di natura artistica, storici, di indivisibilità e inalienabilità.

Sono presenti oneri di natura condominiale per l'edificio identificato al Foglio 30 mappale 4967 sub 5 sito in viale Aldo Moro a Olbia facente parte del condominio denominato "Valentino" così come meglio descritto al "Quesito 8".

16. QUESITO N. 14

DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE DI QUEST'ULTIMO (CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA COMMERCIALE), OPERANDO I NECESSARI ADEGUAMENTO E CORREZIONI SULLA BASSE 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 COMPRESI QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Risposta n. 14:

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto si e' proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€. tot./mq.) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione, il più probabile valore venale dei beni.

Tramite il raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita), 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, l'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, inoltre sono stati tenuti in considerazione i seguenti parametri:



- la localizzazione
- accessibilità dalle principali vie di comunicazione
- volumetria presente sul lotto
- la potenzialità edificatoria residua del lotto.

Nella formazione dei parametri di riferimento sono stati esclusi, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale.

Di seguito l'identificazione dei lotti in vendita:

- lotto 1: fabbricato ad uso residenziale in via Degli Ulivi – Olbia, identificato al NCEU al foglio 30 mappale 4967 sub 7 (ex sub 5);
- lotto 2: fabbricato ad uso residenziale via Mar Adriatico località Pittulongu - Olbia, identificato al NCEU al foglio 26 mappale 1335 sub 1;
- lotto 3: fabbricato ad uso commerciale via Roma – Olbia, identificato al NCEU al foglio 36 mappale 437 sub 19;
- lotto 4: fabbricato ad uso deposito viale Aldo Moro - Olbia, identificato al NCEU al foglio 30 mappale 7904 sub 5;
- lotto 5: fabbricato ad uso commerciale via de Filippi - Olbia, identificato al NCEU al foglio 37 mappale 2608 sub 7;
- lotto 6: terreno zona Isticadeddu - Olbia, identificato al catasto terreni al foglio 29 mappale 1583 (ex 673);
- lotto 7: terreno zona mare Spiaggia Bianca - Golfo Aranci, identificato al catasto terreni al foglio 8 mappale 109.

STIMA LOTTO 1: fabbricato ad uso residenziale in via degli Ulivi – Olbia, identificato al NCEU al foglio 30 Mappali 4967 sub 7 (ex sub. 5)

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. F), dopo un'attenta analisi sull'immobile, visto lo stato di conservazione si ritiene che il più probabile valore dell'immobile (V) possa essere determinato applicando al prezzo di mercato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà del fabbricato, dello stato di conservazione dello stesso e dei costi per sanare le difformità rispetto a quanto concessionato.

Si valuta che il più probabile valore di mercato per un immobile ad uso residenziale in buono/ottimo stato con caratteristiche simili sia pari a 2 500 €/mq.

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore di mercato

Si ritiene che un congruo deprezzamento che tenga conto dello stato dell'immobile sia pari al 20% pertanto $\alpha = 0,80$.



1.	Superficie piano terra	S_{c1}	$132,40 \text{ mq} \times 100\% =$	132,40 mq
2.	Superficie piano primo	S_{c2}	$130,20 \text{ mq} \times 100\% =$	130,20 mq
3.	Superficie verande	S_{c3}	$25,00 \text{ mq} \times 30\% =$	7,50 mq
4.	Superficie veranda	S_{c4}	$8,50 \text{ mq} \times 10\% =$	0,85 mq
5.	Superficie cortile di pertinenza	S_{c5}	$534,00 \text{ mq} \times 10\% =$	53,40 mq
6.	SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq] (arrotondato)			324,35 mq
7.	Valore di mercato v [€/mq]			€ 2 500,00
8.	VALORE VENALE $V_s = S_c \cdot v =$			€ 810 875,00
9.	$\alpha =$ coefficiente di deprezzamento			0,80
10.	VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha V_s =$			€ 648 000,00

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di **Euro 648 000,00**.

STIMA LOTTO 2: fabbricato ad uso residenziale via Mar Adriatico località Pittulongu - Olbia, identificato al NCEU al foglio 26 mappale 1335 sub 1

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. F), dopo un'attenta analisi sull'immobile, visto lo stato di conservazione si ritiene che il più probabile valore dell'immobile (V) possa essere determinato applicando al prezzo di mercato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà del fabbricato, dello stato di conservazione dello stesso e dei costi per sanare le difformità rispetto a quanto concessionato.

Si valuta che il più probabile valore di mercato per un immobile ad uso residenziale in buono/ottimo stato con caratteristiche simili, compresa la vicinanza al mare, sia pari a 3 500 €/mq, e posti

$V_{imm.} = \alpha V_s$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore di mercato

Si ritiene che un congruo deprezzamento che tenga conto dello stato dell'immobile sia pari al 15% pertanto $\alpha = 0,85$

1.	Superficie immobile	S_{c1}	$103,00 \text{ mq} \times 100\% =$	103,00 mq
2.	Superficie veranda	S_{c3}	$25,00 \text{ mq} \times 30\% =$	7,50 mq
3.	Superficie veranda	S_{c4}	$11,00 \text{ mq} \times 10\% =$	1,10 mq
4.	Superficie cortile di pertinenza	S_{c5}	$1146,00 \text{ mq} \times 10\% =$	114,60mq
5.	SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq] (arrotondato)			226,20 mq
6.	Valore di mercato v [€/mq]			€ 3 500,00
7.	VALORE VENALE $V_s = S_c \cdot v =$			€ 791 700,00,00



8. α = coefficiente di deprezzamento 0,85
 9. **VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V_{IMM.} = \alpha V_s =$ € 672 945,00**

❖ *Cubatura residua*

L'immobile sorge su un lotto identificato nel piano di risanamento di Pittulongu con il n. 20-4, che viste le relative norme tecniche di attuazione, presenta ancora una potenzialità volumetrica residua paria 281,10 mc (all. D).

Vista l'ubicazione del lotto e la potenzialità edificatoria, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di $V_m = \text{€}/\text{mc } 300,00$ pertanto:

$$V_{CU} = C * V_m = 281,10 \text{ mc} * 300 \text{ €/mc} = \text{€ } 84\,330,00$$

Pertanto il valore complessivo del locale commerciale é:

$$V = V_{IMM.} + V_{CU} = \text{€ } 672\,945,00 + \text{€ } 84\,330,00 = \text{€ } 757\,275,00$$

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima arrotondato è di **Euro 757 000,00**.

STIMA LOTTO 3: fabbricato ad uso commerciale via Roma – Olbia identificato al NCEU al foglio 36 Mappale 437 sub 19

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. F), dopo un'attenta analisi sull'immobile, visto lo stato di conservazione si ritiene che il più probabile valore dell'immobile (V) possa essere determinato applicando al prezzo di mercato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà del fabbricato, dello stato di conservazione dello stesso e dei costi da sostenere per rendere il locale fruibile visti i danni conseguenti all'infiltrazione dell'acqua e conseguenti all'alluvione del 2013 e per sanare le piccole difformità rispetto a quanto concessionato.

Si valuta che il più probabile valore di mercato per un immobile ad uso commerciale in buono stato con caratteristiche simili, sia pari a 1 700 €/mq, e posti

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore di mercato

Si ritiene che un congruo deprezzamento che tenga conto dello stato dell'immobile sia pari al 15% pertanto $\alpha = 0,85$

1. Superficie immobile	S_{c1}	912,00 mq x 100% =	912,00 mq
2. Superficie piano interrato (magazzino)	S_{c2}	998,00 mq x 50% =	499,00 mq
3. Superficie veranda (62mq)	S_{c3}	25,00 mq x 30% =	7,50 mq
4. Superficie veranda (62 mq)	S_{c4}	29,00 mq x 10% =	2,90 mq
5. SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq]			1421,40 mq



6.	Valore di mercato v [€/mq]	€	1 700,00
7.	VALORE VENALE $V_s = S_c * v =$	€	2 416 380,00
8.	$\alpha =$ coefficiente di deprezzamento		0,85
9.	<u>VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V_{IMM.} = \alpha * V_s =$</u>		<u>€ 2 053 923,00</u>

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima arrotondato è di **Euro 2 055 000,00**.

STIMA LOTTO 4: fabbricato ad uso deposito viale Aldo Moro - Olbia identificato al NCEU al foglio 30 Mappale 7904 sub 5

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. F), dopo un'attenta analisi sull'immobile, visto lo stato di conservazione si ritiene che il più probabile valore dell'immobile (V) possa essere determinato applicando al prezzo di mercato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà del fabbricato, dello stato di conservazione dello stesso e per sanare le piccole difformità rispetto a quanto concessionato.

Si valuta che il più probabile valore di mercato per un magazzino in buono/ottimo stato con caratteristiche simili, sia pari a 900 €/mq, e posti

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

$\alpha =$ coefficiente di deprezzamento

$V_s =$ valore di mercato

Si ritiene che un congruo deprezzamento che tenga conto dello stato dell'immobile sia pari al 15% pertanto $\alpha = 0,85$

1.	Superficie immobile	S_{c1}	$390,00 \text{ mq} \times 100\% =$	390,00 mq
2.	SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq]			390,00 mq
3.	Valore di mercato v [€/mq]		€	900,00
4.	VALORE VENALE $V_s = S_c * v =$		€	351 000,00
5.	$\alpha =$ coefficiente di deprezzamento			0,85
6.	<u>VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V_{IMM.} = \alpha * V_s =$</u>			<u>€ 298 350,00</u>

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima arrotondato è di **Euro 298 000,00**.

STIMA LOTTO 5: fabbricato ad uso commerciale via De Filippi - Olbia, identificato al NCEU al Foglio 37 Mappale 2608 sub 7

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. F), dopo un'attenta analisi sull'immobile, visto lo stato di



conservazione si ritiene che il più probabile valore dell'immobile (V) possa essere determinato applicando al prezzo di mercato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà del fabbricato, dello stato di conservazione dello stesso e dei costi per sanare le difformità rispetto a quanto concessionato.

Si valuta che il più probabile valore di mercato per un immobile ad uso commerciale in buono stato con caratteristiche simili, sia pari a 1 700 €/mq, e posti

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore di mercato

Si ritiene che un congruo deprezzamento che tenga conto dello stato dell'immobile sia pari al 20% pertanto $\alpha = 0,80$

1. Superficie immobile	S_{c1}	144,00 mq x 100% =	144,00 mq
2. Superficie piano interrato (magazzino)	S_{c2}	178,00 mq x 50% =	89,00 mq
3. Superficie veranda	S_{c3}	17,30 mq x 30% =	5,19 mq
4. Superficie cortile	S_{c4}	90,00 mq x 10% =	9,00 mq
5. SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq]			247,19 mq
6. Valore di mercato v [€/mq]			€ 1 700,00
7. VALORE VENALE $V_s = S_c \cdot v =$			€ 420 223,00
8. α = coefficiente di deprezzamento			0,80
9. VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V_{IMM.} = \alpha V_s =$			€ 336 178,40
10. <u>Quota oggetto di pignoramento (1/4) =</u>			€ 84 044,50

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima arrotondato è di **Euro 84 000,00**.

Secondo quanto richiesto dal G.E. durante l'udienza del 27.02.2024 si precisa che il lotto non è divisibile.

STIMA LOTTO 6: terreno zona Isticadeddu - Olbia identificato al catasto terreni al foglio 29 mappale 1583 (ex 673)

Vista la conformazione del lotto, le dimensioni, l'accessibilità, la destinazione urbanistica (zona H) che ne preclude l'edificabilità si stima che il più probabile valore di mercato del terreno sia di €/mq 10,00 pertanto il valore del lotto sarà:

$$V_L = S_L \times V_M$$

dove

S_L = superficie del lotto = 1 022 mq

V_M = valore mercato = €/mq 10,00



Da cui:

$$V_L = 1\,022 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10\,022,00$$

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima arrotondato è di **Euro 10 000,00**.

STIMA LOTTO 7: terreno in Golfo Aranci identificato al catasto terreni al foglio 8 mappale 109

Vista la conformazione del lotto, le dimensioni, l'accessibilità, la posizione panoramica e la distanza dal mare, che nonostante l'inedificabilità vista la destinazione urbanistica ne costituiscono un valore aggiunto al cespite, si stima che il più probabile valore di mercato del terreno sia di €/mq 15,00 pertanto il valore del lotto sarà:

$$V_L = S_L \times V_M$$

dove

$$S_L = \text{superficie del lotto} = 10\,028 \text{ mq}$$

$$V_M = \text{valore mercato} = \text{€/mq } 15,00$$

Da cui:

$$V_L = 10\,028 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 150\,420,00$$

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima arrotondato è di **Euro 150 400,00**.

In conclusione di seguito si riassume il valore dei singoli lotti.

• <u>Lotto 1:</u>	<u>€ 648 000,00</u>
• <u>Lotto 2:</u>	<u>€ 757 000,00</u>
• <u>Lotto 3:</u>	<u>€ 2 055 000,00</u>
• <u>Lotto 4:</u>	<u>€ 298 000,00</u>
• <u>Lotto 5:</u>	<u>€ 84 000,00</u>
• <u>Lotto 6:</u>	<u>€ 10 000,00</u>
• <u>Lotto 7:</u>	<u>€ 150 400,00</u>



17. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 24.04.2023 l'avvocato [REDACTED] legale del creditore precedente, depositava nel fascicolo le proprie osservazioni alla perizia estimativa, notificandole al Ctu per pec in data 25.04.2023.

Il Ctu rispondeva a tali osservazioni con un'integrazione alla perizia depositata in data 02.05.2023.

In data 23.05.2023 l'arch. [REDACTED] Ctp della parte debitrice, depositava le proprie osservazioni nel fascicolo dell'esecuzione alla perizia estimativa depositata in data 02.05.2023.

Il Ctu rispondeva a tali osservazioni in data 26.06.2023 e nella stessa data protocollava la perizia definitiva.

A seguito dell'udienza del 27.02.2024 il G.E. chiedeva al Ctu di aggiornare l'elaborato peritale atualizzando il valore del bene identificato con il "lotto 3" e rispondendo rispetto alla divisibilità del "lotto 5".

ALLEGATI

Allegato A	Elenco delle trascrizioni e delle ispezioni ipotecarie
Allegato B	Identificazione catastale all'atto del pignoramento
Allegato C	Certificazione di destinazione urbanistica
Allegato D	Concessione Edilizia
Allegato E	Verbale di sopralluogo
Allegato F	Documentazione fotografica
Allegato G	Aggiornamento catastale
Allegato H	Verifica contratti di locazione
Allegato I	Osservazioni delle parti e risposte del Ctu
Allegato L	Certificato anagrafico

Il CTU

Arch. Leo Orgiu

