

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 199/2021:

Procedura esecutiva R.G.Es. n° 199/2021 promossa da

Procuratori parte ricorrente

contro

\_\_\_\_\_ , C.F.: \_\_\_\_\_

E \_\_\_\_\_ , C.F.: \_\_\_\_\_

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa SILVIA CAMPESI

C.T.U. incaricato

Ing. ROBERTO PIRREDDA

## Relazione di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Ing. Roberto Pirredda, nato a Olbia il 18 gennaio 1968, con studio professionale in Olbia, Via Lazio n° 48, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 730, nell'udienza del 01/04/2023, veniva nominato CTU per l'esecuzione indicata in epigrafe.

Dopo aver depositato, nel fascicolo telematico, atto di accettazione dell'incarico con relativo giuramento di rito, prendeva atto dei quesiti così formulati:

### QUESITO UNO

**verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**,

ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

#### QUESITO DUE

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

#### QUESITO TRE

**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

#### QUESITO QUATTRO

**proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;



## QUESITO CINQUE

**indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

## QUESITO SEI

**indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

## QUESITO SETTE

**verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

## QUESITO OTTO

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

## QUESITO NOVE

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

### QUESITO DIECI

**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;

### QUESITO UNDICI

**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;

### QUESITO DODICI

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

### QUESITO TREDICI

**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;

## QUESITO QUATTORDICI

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

L'esperto dovrà:

- **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- **depositare** in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- **inviare** nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;

- **segnalare** tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;
- **depositare** nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:..... DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato il 08/09/2023 alle ore 15:00 presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva, come riportato sul relativo verbale allegato alla presente.

Al fine di rispondere correttamente ai quesiti posti dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, il C.T.U. ha provveduto ad eseguire l'accesso agli immobili interessati, ad effettuare una esaustiva documentazione fotografica riguardante l'esistente ed a reperire i grafici progettuali e la documentazione amministrativa presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, il Comune di Olbia, e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania.

## RISPOSTE AI QUESITI IN SEGUITO ALLE OPERAZIONI PERITALI.

### QUESITO UNO

*“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta.”*

### Risposta al quesito:

Sulla base delle verifiche effettuate, alla istanza di vendita sono stati allegati tutti i documenti necessari alla perfetta identificazione dei beni esecutati. Si è potuto accertare altresì, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co 2 c.p.c.

Gli immobili pignorati, oggetto della presente stima, sono situati all’interno territorio comunale di Olbia in Provincia di Sassari, fanno parte del condominio denominato “Ibiscus”, e sono siti in Via Emilio Salgari n° 8/13 (ex Via Catanzaro snc).

Hanno le seguenti consistenze catastali:

N.C.E.U. Comune di Olbia (codice G015), foglio 41, particella 3661:

- sub 1, via E. Salgari n° 8/13, zona censuaria 1, piano T – S1, interno A1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 103 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte: 95 m<sup>2</sup>, categoria A/2, classe 1, rendita euro 795,34, vedasi planimetria catastale in allegato 2; (denominato appartamento);
- sub 19, via E. Salgari n° 8/13, zona censuaria 1, piano S1, interno 3G, consistenza 28 m<sup>2</sup>, superficie catastale 31 m<sup>2</sup>, categoria C/6, classe 1, rendita euro 202,45, vedasi planimetria catastale in allegato 2; (denominato garage);

## ATTUALI PROPRIETARI

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ per ragioni pari a 1/2 di proprietà.  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ per ragioni pari a 1/2 di proprietà.

## STORIA

I soprascritti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, coniugati in regime di comunione legale dei beni, divennero comproprietari, **per ragioni pari a 1/2 ciascuno di proprietà**, degli immobili posti nel Comune di Olbia in Via E. Salgari n° 8/13 (ex Via Catanzaro snc) e precisamente, **appartamento** posto ai piani S1-T, interno A/1, composto da soggiorno, pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere da letto, disimpegno e con annessi cortile e cantina al piano S1, confinante con Via Catanzaro, residua proprietà venditrice, salvo altri, **distinto all'NCEU foglio 41 mappale 3661 sub 1** Categoria A/2 vani 5,5, **e del garage** posto al piano S1, interno 3G, confinante con società venditrice salvo altri, **distinta all'NCEU foglio 41 mappale 3661 sub 19**, Categoria C/6 mq 28, in forza dell'atto di vendita avvenuto in data 24.09.2003, con numero di repertorio 51198, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 01.10.2003 ai nn. 11873/8127, dalla società DEL MONTE MAIORE SRL, con sede a Olbia, codice fiscale 00279860902.

### Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto atto viene precisato quanto segue:

- Concessione: num 1163 del 22.05.2002;
- prezzo: euro 129.114,00, interamente quietanzato
- È compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.
- Pregiudizievoli: libero;

\*\*\*\*\*

La Società Del Monte Maggiore S.r.l. con sede in Olbia partita iva 00279860902, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1, del terreno, in Comune di Olbia, distinto all'NCT foglio 41 mappale 3520 ex 3017/B di ha 00.29.39, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 31.10.2001 con numero di repertorio 180692 rogante Notaio Giuliani Gianfranco (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14.11.2001 ai nn. 9608/6895 dalla società IMMOBILIARE SOLARIA DI PAOLA DEGORTES & C. S.A.S. con sede in Olbia partita iva 01724750904

- Annotata Quietanza in data 11.08.2003 ai nn 1537/10078

Nella soprascritta compravendita si precisa quanto segue:

- che il terreno ricade nella lottizzazione denominata “Degortes e altri” regolarmente approvata e convenzionata con atto in data 16.06.1997 con numero di repertorio 160709 rogante Notaio Giuliani (Olbia) registrata a Tempio Pausania il 07.07.1997 al numero 1449
- che la parte venditrice si obbliga a dare corso all’urbanizzazione del complesso di lottizzazione, impegnandosi entro un anno ad effettuare le necessarie urbanizzazioni attorno ai lotti con questo atto venduti

## CONSERVATORIA DEI RR.II DI TEMPIO PAUSANIA

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso la Conservatoria dei RR.II di Tempio Pausania dal 14/11/2001 a tutto il 14/06/2023 risultano presenti:

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, avvenuta in data 24.09.2003, con numero di repertorio 51199, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio), per capitale di Euro 80.000,00, totale Euro 160.000,00, tasso d’interesse annuo 3.9% per la durata di 15 anni, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 01.10.2003 ai nn. 11874/1496 **a favore** della BANCA CARIGE S.P.A.- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a Genova C.F. 03285880104 **contro** i signori \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà** sui fabbricati distinti **all’NCEU al foglio 41 mappali 3661 sub 1 e sub 19**;
- **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**, emesso in data 15.01.2016, con numero di repertorio 4/2016, dal Giudice di pace di Olbia, per capitale di Euro 2.094,46 totale 4.200,00, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.05.2016 ai nn. 3710/588 **a favore** del CONDOMINIO IBISCUS con sede a Olbia C.F. 91029450904 **contro** i signori \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà** sui fabbricati distinti **all’NCEU al foglio 41 mappali 3661 sub 1 e sub 19**;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, notificato in data 24.11.2021, con numero di repertorio 1142, dall’ufficiale giudiziario (Tempio Pausania) trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.01.2022 ai nn. 224/166 **a favore** della società PALATINO SPV S.R.L. con sede a Roma (RM), C.F. 15796561007 **contro** i signori \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_



\_\_\_. \_\_\_. \_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_. \_\_\_. \_\_\_\_ , per ragioni pari a 1/1

di proprietà sui fabbricati distinti all’NCEU al foglio 41 mappali 3661 sub 1 e sub 19.

### **QUESITO DUE**

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

### **Risposta al quesito:**

L’accesso negli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è stato effettuato in data 08/09/2023 come da verbale di sopralluogo e inizio delle operazioni peritali allegato alla presente.

### **Ubicazione**

La zona dove è ubicato il lotto è completamente urbanizzata. Sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria, strade pubbliche con marciapiedi e rete di illuminazione pubblica, rete idrica, rete elettrica, rete telefonica, rete dati in fibra, rete del gas, rete fognaria e rete delle acque bianche e opere di urbanizzazione secondaria quali scuole e uffici pubblici comunali. Il comparto del nuovo ospedale civile “Giovanni Paolo II” e tutte le strutture ad esso collegate risultano nelle immediate vicinanze e facilmente raggiungibili attraverso la viabilità pubblica. Nella zona sono presenti, inoltre, molteplici servizi commerciali di tutti i generi. La zona risulta, altresì, ben collegata con le direttrici di collegamento alla viabilità extraurbana e al porto e all’aeroporto i quali distano pochi chilometri. In prossimità del lotto sono presenti diverse zone verdi. Il lotto è localizzato in una posizione sopraelevata e risulta al di fuori delle zone soggette a rischio alluvione. Nelle immediate vicinanze sono presenti dei servizi essenziali, quali: negozi di generi alimentari, farmacia, bar e ristoranti. Queste risorse caratterizzano e qualificano positivamente la zona e rendono “appetibili” dal punto di vista commerciale gli immobili presenti.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono situati all'interno territorio comunale di Olbia in Provincia di Sassari, e fanno parte del condominio residenziale "IBISCUS", Via Emilio Salgari n° 8/13 (ex Via Catanzaro snc), appartamento int. A1 piano terra e seminterrato e garage int. 3G piano seminterrato.

Il complesso residenziale "IBISCUS" si affaccia sulla Via Emilio Salgari, all'epoca della costruzione, realizzata intorno agli anni 2000, era denominata Via Catanzaro, è composto da due blocchi simmetrici e disposti in direzione trasversale rispetto alla strada principale; gli appartamenti sono dislocati al piano terra, al primo piano e, in parte, al piano secondo. Al piano seminterrato, al quale si accede mediante le due rampe veicolari, i cui ingressi sono situati in posizione centrale, tra i due blocchi, si trovano le cantine e i garage, dei rispettivi appartamenti, oltre che tutti gli impianti tecnici condominiali.

Il condominio residenziale "IBISCUS" appare in buono stato, è ordinato e ben curato e recentemente è stato interessato da interventi di ristrutturazione.

Alcuni appartamenti hanno accesso direttamente dalla via principale, agli altri si accede attraverso un ingresso comune coperto.

Nelle immediate vicinanze sono presenti dei servizi essenziali, quali: negozi di generi alimentari, farmacia, bar e ristoranti.



## INQUADRAMENTO SATELLITARE DELLA ZONA

(FONTE: GOOGLE EARTH PRO 2023)



## INQUADRAMENTO SATELLITARE DEGLI IMMOBILI

(FONTE: GOOGLE EARTH PRO 2023)



Gli immobili oggetto del pignoramento hanno le seguenti consistenze catastali:

N.C.E.U. Comune di Olbia (codice G015), foglio 41, particella 3661:

- sub 1, via E. Salgari n° 8/13, zona censuaria 1, piano T – S1, interno A1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 103 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte: 95 m<sup>2</sup>, categoria A/2, classe 1, rendita euro 795,34;

- sub 19, via E. Salgari n° 8/13, zona censuaria 1, piano S1, interno 3G, consistenza 28 m<sup>2</sup>, superficie catastale 31 m<sup>2</sup>, categoria C/6, classe 1, rendita euro 202,45.

Il sub. 1 consiste in un appartamento sito ai piani terra e seminterrato, distinto con l'interno A1, composto da 5,5 vani catastali con annessi cantina, al piano seminterrato, e giardini di pertinenza. Confinante per un lato con un altro appartamento di diversa proprietà e nei restanti lati risulta libero verso i giardini di pertinenza, l'immobile è posto a capo schiera del corpo del complesso situato a SUD.

Il sub. 19 consiste in un garage sito al piano seminterrato, distinto con l'interno 3G, della superficie catastale di 31 m<sup>2</sup>.

### **Accessi e distribuzione**

Al complesso residenziale si può accedere, tramite un passaggio comune, attraverso due ingressi, posti simmetricamente in posizione centrale, che conducono agli appartamenti. Alcuni appartamenti, situati al piano terra, hanno il proprio ingresso direttamente sulla via pubblica.

L'appartamento, sito al piano terra, è servito da un accesso pedonale che si affaccia sulla via pubblica delimitato da un cancello in ferro zincato colorato. Attraverso il cancello si accede nella corte e di fronte si trova il portone di ingresso dell'appartamento. L'appartamento confina in un unico lato, esposto a Ovest, e al piano superiore con altri due immobili di diversa proprietà. I restanti lati si affacciano verso le due corti di pertinenza che risultano delimitate, lungo tutti i confini, mediante una recinzione composta da un muro in blocchetti intonacati e tinteggiati, ben realizzato ed in buono stato di conservazione; superiormente al muro di recinzione, per un tratto, sono state collocate delle fioriere piantumate con essenze locali e ben tenute, nei rimanenti tratti è presente una siepe ben curata. Una parte della facciata esposta a Est confina con una porzione di corte di altra proprietà.

L'area dell'immobile confina, a Nord, con il passaggio comune interposto tra i due blocchi simmetrici dell'intero complesso.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti altre costruzioni. L'interno delle corti appare ben curato, sono presenti fioriere con essenze arboree locali. Alla cantina, in dotazione all'immobile, si accede mediante la rampa veicolare che giunge al livello del piano seminterrato. Alla cantina, delle dimensioni della superficie 13 m<sup>2</sup>, si accede mediante un accesso unico e non risulta collegata con l'appartamento sovrastante. All'interno della cantina è presente un infisso. Il locale risulta accatastato con la dicitura "cantina".

All'appartamento si accede direttamente attraverso una porta d'ingresso, situata al piano terra nel prospetto fronte Sud, che si apre verso ampio vano destinato a soggiorno-pranzo, nel quale sono presenti, oltre la porta d'ingresso sullo stesso prospetto, una porta finestra verso una terrazza coperta, due porte interne che collegano l'ambiente, rispettivamente, con un disimpegno che separa la zona notte dalla zona giorno e la cucina, al cui interno sono presenti un anti bagno e un bagno. Nel disimpegno sono presenti tre porte interne. La porta frontale conduce al bagno principale dell'appartamento; le due porte laterali, rispettivamente, conducono alle due camere da letto dell'appartamento. Le finestre delle due camere da letto e dei due bagni si affacciano, rispettivamente, sulle due corti di pertinenza all'appartamento. Nella parete a Nord della cucina è presente una porta finestra che conduce alla corte esterna.

L'appartamento è libero sui due fronti (Nord e Sud), è in aderenza sul terzo fronte (Ovest) nel quale confina con un altro appartamento di diversa proprietà e sul quarto fronte (Est) confina parzialmente con una corte di diversa proprietà.

### **Struttura, finiture ed impianti**

#### **L'edificio nel complesso.**

I lavori di costruzione degli immobili interessati dalla presente relazione sono stati iniziati nell'anno 2005 e ultimati nell'anno 2010 con regolare concessione edilizia rilasciata dal comune di Olbia al n° 1163/01 del 22/05/2002 e n° 151/10 del 11/05/2010. In data 07/12/2010, al n° 8889 è stata rilasciata dallo stesso ente regolare Certificato di Agibilità. **Per cui allo stato attuale l'immobile è dotato di dichiarazione di abitabilità.**

L'immobile nel complesso presenta una struttura portante mista. I muri di contenimento del piano seminterrato sono realizzati in cemento armato, il solaio del piano terra in latero cemento prefabbricato, parte delle strutture portanti sono realizzate in travi e pilastri in cemento armato. I solai piani intermedi sono realizzati in opera in latero cemento.

Le pareti di tamponamento sono realizzate con blocchi di laterizio con interposti strati isolanti e coibenti e rifodera in laterizio. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate.



Tutte le pavimentazioni esterne sono, in parte, in elementi di cotto per esterni di prima scelta e in parte in mosaico con elementi marmorei. Sono presenti alcune fioriere.

Il solaio intermedio separa l'appartamento in oggetto con altro appartamento di diversa proprietà e risulta ben isolato e coibentato sia dal punto di vista termico che acustico.

I serramenti esterni, dotati di persiane, sono in legno con vetro camera, sono in ottimo stato di conservazione considerata la loro recente realizzazione.

Complessivamente l'immobile si presenta in ottime condizioni, le facciate esterne appaiono in ottimo stato, le pavimentazioni di tutti gli spazi esterni appaiono in ottimo stato.

### L'appartamento oggetto della perizia estimativa

L'appartamento oggetto della presente stima, ubicato al piano terra, presenta le seguenti finiture:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8 cm intonacati al civile e tinteggiate;
- pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato di prima scelta in tutti gli ambienti dell'appartamento; i rivestimenti della zona cottura e dei bagni sono realizzati con piastrelle di ceramica di prima scelta; le pavimentazioni delle terrazze esterne sono in cotto di prima scelta per esterni; le soglie di tutti gli infissi sono in granito di modesto spessore;
- battiscopa in gres porcellanato;
- serramenti esterni sono in legno pregiato, completi di vetro camera realizzati con adeguati spessori, le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno massello pregiato; gli infissi sono dotati di persiane in legno pregiato; gli infissi e le persiane in legno sono in ottimo stato;
- sanitari in vetrocchina bianca di alta qualità in ottimo stato;
- soglie e davanzali in granito dello spessore di 3 cm.

La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente:

- impianto di condizionamento locale, del tipo "inverter" di ultima generazione a basso consumo energetico, a servizio di alcuni ambienti dell'immobile;
- impianto elettrico sottotraccia con messa a terra e a norma di legge;
- impianti idraulici;
- adduzione idrica dalla rete comunale;
- scarico fognario nella rete comunale;
- impianto di riscaldamento a gas.

Gli impianti risultano complessivamente in ottimo e funzionanti.

L'appartamento oggetto della presente, dalla data della sua ultimazione è abitato e fruito dai proprietari stessi, attualmente appare in ottimo stato di conservazione.

### **Ambiti esterni**

La zona dove è ubicato il lotto è completamente urbanizzata. Sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria, strade pubbliche con marciapiedi e rete di illuminazione pubblica, rete idrica, rete elettrica, rete telefonica, rete dati in fibra, rete fognaria, rete del gas e rete delle acque bianche, a poca distanza sono presenti opere di urbanizzazione secondaria quali scuole e uffici pubblici facilmente raggiungibili attraverso la viabilità pubblica. Nella zona sono presenti, inoltre, diversi servizi commerciali di diversi generi. La zona risulta ben collegata con la viabilità sia urbana che extraurbana che conduce alle principali località della zona. Il porto e l'aeroporto di Olbia si trovano nelle immediate vicinanze e sono raggiungibili in pochi minuti di macchina. In prossimità del lotto sono presenti diverse zone attrezzate per lo sport e verdi.

### **QUESITO TRE**

*“**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.”*

### **Risposta al quesito:**

I dati rilevati dal pignoramento identificano in modo inequivocabile il bene. I beni sono correttamente censiti in catasto:

N.C.E.U. Comune di Olbia (codice G015), foglio 41, particella 3661:

- sub 1, via E. Salgari n° 8/13, zona censuaria 1, piano T – S1, interno A1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 103 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte: 95 m<sup>2</sup>, categoria A/2, classe 1, rendita euro 795,34;

- sub 19, via E. Salgari n° 8/13, zona censuaria 1, piano S1, interno 3G, consistenza 28 m<sup>2</sup>, superficie catastale 31 m<sup>2</sup>, categoria C/6, classe 1, rendita euro 202,45.

#### QUESITO QUATTRO

*“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell’elaborato peritale la planimetria catastale.”*

#### **Risposta al quesito:**

Dall’analisi degli atti del pignoramento è stata rilevata la presenza delle schede di accatastamento degli immobili pignorati. E’ stata successivamente acquisita documentazione catastale, visure e planimetrie, in date recenti per verificare eventuali variazioni.

Da tali atti risulta quanto segue:

Il sottoscritto ha riscontrato una leggera anomalia riferita alla localizzazione degli immobili. All’epoca della costruzione l’immobile era stato individuato presso Via Catanzaro senza numero civico. Alcuni anni orsono il Comune di Olbia, attraverso l’Ufficio Toponomastica, ha provveduto ad istituire e aggiornare la nuova viabilità della zona e ad assegnare al condominio “Ibiscus” una nuova viabilità (Via Emilio Salgari). Il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare le schede catastali modificando il nuovo indirizzo.

Allo stato attuale l’immobile risulta accatastato presso il N.C.E.U. con la situazione reale ed effettiva nella quale si trova, dalla comparazione tra planimetrie catastali e stato effettivo dei luoghi, non si riscontrano variazioni. Altrettanto dicasi per quanto riguarda i dati emersi dalla visura. Le schede catastali sono conformi al progetto autorizzato e depositato presso gli uffici comunali.

#### QUESITO CINQUE

*“indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.”*

#### **Risposta al quesito:**

L’immobile sito in Comune di Olbia, quartiere “Bandinu”, Via Emilio Salgari 8/13, ricade in Zona Zone residenziali di espansione di Olbia Centro (C1), art. 19 delle Norme di Attuazione del PDF vigente, di seguito l’estratto dalle Norme di Attuazione del Regolamento edilizio di Olbia (agg. maggio 2004):

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Utilizzazione territoriale  $U_t = 4.000$  mq/ha
- b) indice di Fabbricabilità territoriale  $I_t = 12.000$  mc/ha
- c) indice di Fabbricabilità fondiaria  $I_f = 7,00$  mc/mq
- d) altezza massima  $H = 25,00$  ml
- e) parcheggi e auto-rimesse come stabilito dall'art. 8 delle presenti norme oltre quelli previsti dalla tabella di cui all'art. 21.1.
- f) standards urbanistici pari a 25 mq/ab-

### QUESITO SEI

*“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”*

### **Risposta al quesito:**

La ricerca approfondita, tramite accesso agli atti presso l'archivio comunale del comune di Olbia, sulla base dei dati contenuti negli atti del pignoramento, ha condotto all'individuazione della seguente documentazione tecnica autorizzata:

- Concessione edilizia (realizzazione del complesso originario) n° 1163/01 del 22/05/2002;
- Variante alla Concessione edilizia (opere di variante) n° 151/10 del 11/05/2010;
- Certificato di Agibilità n° 8889 del 06/12/2010.

Dall'esame delle planimetrie riportate nelle pratiche precedentemente indicate e da un'attenta verifica in loco, l'appartamento oggetto del pignoramento risulta completamente conforme a quanto autorizzato.

L'immobile, allo stato attuale, risulta provvisto di dichiarazione di agibilità.

### QUESITO SETTE

*“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 al quesito:

Gli immobili (beni pignorati) non risultano gravanti da alcun censo, sono liberi da vincoli in genere, locazioni o diritti reali di persone diverse dai proprietari.

### QUESITO OTTO

*“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 al quesito:

L'immobile oggetto della presente perizia fa parte del Condominio IBISCUS. Si riporta di seguito l'Esercizio ordinario “ORDINARIO 2023”. Periodo: 01/01/2023 – 31/12/2023

Unità immobiliare A1

Rata:

18/08/2023	Saldo quote precedenti	970,93 euro
15/01/2023	Rata n. 1	877,48 euro
01/04/2023	Rata n. 2	593,45 euro
Totale		1.470,93 euro
Versato		500,00 euro
<b>Da versare</b>		<b>970,93 euro</b>

Ad oggi risultano scadute rate pari a 970,93 euro.

### QUESITO NOVE

*“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 al quesito:

I beni pignorati risultano essere:

- Immobile censito al Catasto al Foglio 41 mapp. 3661 sub. 1 unità immobiliare ad uso abitazione, con annessa cantina, categ. A/2, consistenza 5,5 vani e Foglio 41 mapp. 3661 sub. 19 unità immobiliare ad uso garage categ. C/6 consistenza 31 mq entrambi siti in località Olbia, Via E. Salgari n° 8/13.

Allo stato attuale esiste la possibilità della vendita separata dell'appartamento e del box garage:

- Il valore del solo appartamento è di euro 169.400,00;
- Il valore del garage è di euro 17.500,00.

### QUESITO DIECI

“**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 al quesito:

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta pignorato per una quota pari a 1/1 (nella loro totalità) ai signori \_\_\_\_\_, (C.F.: \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_, (C.F.: \_\_\_\_\_) che risultano proprietari, rispettivamente per ragioni pari a 1/2 ciascuno.

### QUESITO UNDICI

*“**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 al quesito:**

L’immobile, alla data di accesso effettuata in data 08/09/2023, risulta occupato. Allo stato attuale non sono presenti atti privati e contratti di locazione, stipulati con terze persone e registrati presso l’ufficio del registro;

### QUESITO DODICI

*“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”*

### **Risposta al quesito:**

L’immobile, come risposto al quesito undici, allo stato attuale risulta occupato da entrambi i coniugi esecutati;

### QUESITO TREDICI

*“**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 al quesito:**

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; sono presenti oneri di natura condominiale, indicati nella risposta formulata al quesito otto,

che resteranno a carico dell'acquirente; si è constatata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

#### QUESITO QUATTORDICI

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

#### **Risposta al quesito:**

##### **Considerazioni sul mercato immobiliare**

Allo scopo di poter valutare l'immobile si è condotta una indagine sul mercato immobiliare dell'area interessata. Si è potuto constatare che per Olbia il mercato risulta essere poco stabile e soggetto ad oscillazioni economiche tendenti al rialzo. Negli ultimi anni i valori degli immobili hanno subito una notevole crescita. Il trend positivo è dovuto a diversi fattori, tra i quali spicca la crescita economica della città che ha condotto diversi abitanti dei paesi circostanti e anche ben più lontani, a trasferirsi e stabilizzarsi nel centro gallurese per esigenze lavorative. Tutti questi fattori contribuiscono alla crescita di domanda di abitazioni e questo fa sì che i prezzi, per una chiara legge di mercato, siano in continua ascesa.

L'area in esame è ben posizionata rispetto ai servizi a carattere territoriale quali gli uffici pubblici, le scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, ospedali e strutture collegate, stazioni ferroviarie e dei bus extraurbani. Nelle immediate vicinanze sono presenti diverse fermate di diverse linee dei mezzi di trasporto cittadino. La viabilità urbana permette agevoli collegamenti verso l'aeroporto ed il porto e verso le direttrici di collegamento con le strade extra urbane che collegano la città con gli altri centri delle altre province.

### **Stima sintetico comparativa**

Nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati, uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili è quello sintetico comparativo (in base ai parametri tecnici euro/mq - euro/mc).

Tale metodo, nella pratica il più diffuso, permette infatti di accertare con la maggiore approssimazione, il valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato.

Si procede mediante raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto quindi di scambio in data recente), e si determina quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono, comparativamente, i beni da stimare.

Nella formazione della rete di riferimento si escludono, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale; pertanto, previa l'esecuzione dell'accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti (comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, panoramicità, salubrità dell'aria, distanza dal mare, accessi alla proprietà ecc.), compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione del bene (in specie quando come nel nostro caso trattasi per lo più di fabbricati), si addivene così al più probabile valore di mercato degli stessi.

Di seguito si allega la tabella con il valore delle quotazioni stabilite dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari stabilite dall'Agenzia delle Entrate e tra beni di analoghe caratteristiche.

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA SUD BANDINUJU POLTU QUADU AEROPORTO SA MARINEDDA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1850	L	5,5	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	4,3	5,6	L
Box	NORMALE	600	1000	L	3	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

Pertanto mediante ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari si è appurato che il prezzo medio corrente per edifici aventi

caratteristiche simili all'immobile oggetto di perizia è pari ad **euro 1.750,00/mq** per fabbricati abitativi.

Descritto brevemente il procedimento e la metodologia adottata, passiamo ora a stimare e ad illustrare sinteticamente i beni oggetto di stima, previa la determinazione dei punti di merito (p.d.m.) per l'immobile in questione. A questo scopo sono di seguito riportate due schede contenenti rispettivamente gli elementi per la determinazione dei punti di merito e della superficie commerciale.



SCHEDA N° 1



P.di M. = Puntii di merito attribuiti alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato

		Peso relativo a beni ordinari	Peso relativo All'immobile
1) Caratteristiche estrinseche posizionali	Accessibilità e viabilità	10	10
	Servizi pubblici generali	4	4
	Inquinamento e/o salubrità dell'aria	8	8
	Disponibilità verde	8	8
	Qualità al contorno	7	7
2) Caratteristiche intrinseche posizionali	Orientamento soleggiamento e luminosità	10	10
	Panoramicità	9	8
	Altimetria	9	9
	Piantumazione	5	4
3) Caratteristiche produttive	Suscettività di vendita	10	10
	Stato di degrado	4	4
4) Caratteristiche tecnologiche	Impianti tecnici	8	8
	Impianti idrici e di riscaldamento	8	8
TOTALE		100	98



SCHEDA N°2

Scheda di valutazione immobili a carattere residenziale

PROPRIETARI

\_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMUNE DI OLBIA (codice G015)	
N.C.E.U.	<b>N.C.E.U. foglio 41, particella 3661 Sub. 1; 19</b>
PIANO	<b>S1-T</b>

Le seguenti superfici sono riferite alla consistenza dell'immobile come da Licenze Edilizie  
**N° 1163/05 del 22/05/2002 e N° 151/10 del 11/05/2010** verificate in sito.

Superfici (tipo)	reale mq	% su sup. reale mq	sup. comm.le mq	Composizione
PIANO T	93,85	100%	93,85	Soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, due disimpegni.
PIANO T	17,85	60%	10,70	Due verande coperte
CORTE (50 mq)	50,00	15%	7,50	Fino sup. princ. 63,00 mq
PIANO S1	13,00	25%	3,25	Cantina con h>1.50 m
PIANO S1	31,00	40%	12,40	Garage
TOTALE			127,70	

VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA = V.M. x sup. comm.le x P.V. x P.d.M.

V.M. = valore di mercato pari a euro 1.750,00/MQ

P.V. = VETUSTÀ DEL FABBRICATO PARI A 0,835%  
(FABBRICATO DI 18 ANNI IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE)

P.D.M. = PUNTI DI MERITO PARI A 98/100

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE = EURO 182.512,00

TOTALE VALORE ALLO STATO ATTUALE EURO 182.512,00

### Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Per addivenire al più probabile valore di mercato si è altresì effettuata la stima prendendo come riferimento la capitalizzazione dei redditi netti.

I fattori che determinano il valore sono i seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato (vedi tabella 1);
2. determinazione del reddito lordo (R) o fitto medio annuo realizzabile dalla concessione in uso del fabbricato;
3. determinazione delle spese medie annue (S);
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r);
5. capitalizzazione del reddito netto medio annuo  $V=R-S/r$
6. eventuali aggiunte e detrazioni al valore di stima (es. coefficiente di vetustà).

In questo genere di stima risulterà sempre il probabile valore di mercato di un fabbricato nuovo, capace di assicurare quel determinato reddito medio annuo (R).

Perciò, indipendentemente dalla singola unità immobiliare cui potrebbe riferirsi la valutazione, il valore di stima va ridotto della relativa quota di vetustà che, nel nostro caso, è individuabile nel 0,96% del valore.

Illustrato sinteticamente il metodo che si intende applicare, procediamo con la definizione dei parametri necessari alla valutazione dell'immobile.

1. Determinazione del reddito lordo. Il reddito ricavabile dall'immobile in esame è valutato secondo una media riferita agli ultimi quattro anni; il canone mensile per un immobile analogo nella medesima zona è di euro 900,00. La somma di tali redditi porta ad un ammontare complessivo annuo di euro 10.800,00=R
2. Determinazione delle spese medie annue. Per un immobile quale quello in esame le spese possono essere quantificate nel 30% del reddito, pertanto il relativo importo è di euro 3.240,00.
3. Scelta del tasso di capitalizzazione. Un investimento relativo ad un immobile come quello oggetto di stima può essere considerato sicuro e pertanto il tasso di capitalizzazione è individuabile in 0,033.

Applicando la formula per la capitalizzazione si ottiene:

$$\text{euro } 10.800,00 - \text{euro } 3.240,00 = \text{euro } 7.560/0,033 = \text{euro } 229.090,00$$

A tale importo si applica il coefficiente di vetustà pari al 0,835% e si ottiene un valore pari ad euro 191.290,00.

**TOTALE VALORE ALLO STATO ATTUALE euro 191.290,00**

### Valutazione definitiva e conclusioni

Il più probabile valore di mercato deriva dalla media arrotondata dei risultati ottenuti con i precedenti metodi di stima ed ammonta ad **euro 186.900,00**.

I valori di mercato come sopra determinati, sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obiettivi e da criteri piuttosto prudenziali.

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un'oscillazione, per eccesso o per difetto, del più probabile valore di mercato stimata intorno all'6-7% dei medesimi, ciò a causa della molteplicità e della complessità dei fattori che influenzano la stima.



Il consulente tecnico ha provveduto a redigere la presente relazione che si compone di n° 30 pagine dattiloscritte e di n° 4 allegati consistenti in documentazione fotografica, visure catastali, visure ipotecarie e documentazione varia.

Il sottoscritto dichiara di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione di CTU contenente i quattro allegati, viene depositata telematicamente in due copie, entro i limiti stabiliti dal Giudice, di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari.

Olbia 27 settembre 2023

IL CTU  
Ing. Roberto Pirredda



*Roberto Pirredda*