

ING. FABIO MOLINARI  
VIA LANFRANCO 4  
07026 OLBIA (OT)  
TEL/FAX . 0789/1840501  
MAIL :  
SM.INGEGNERIA@GMAIL.COM  
Cellulare xxxxxxxxxx  
Pec FABIO.MOLINARI@PEC

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RIFERIMENTO: Proc. N° 200064-2010 R.G.E.

PARTI IN CAUSA: ITALFONDIARIO s.p.a. ( Creditore) nella sua qualità di procuratore di Banca Credito Sardo S.p.a, (Creditore iscritto non intervenuto) , **contro** XXXXXXXX e XXXXXXXXXX (Debitori)

Creditori intervenuti :

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA  
BANCO DI SARDEGNA S.P.A.  
4 MORI SARDEGNA S.R.L.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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 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 n.1**

L'immobile distinto in catasto fabbricati al foglio 36 mappale ex 671 cat. A/2 classe U di 6 vani Rendita euro 418,33 ubicato in reg. Sauceddos via del Vermentino n. 5 a seguito di aggiornamento della planimetria catastale da parte dell' arch. Pala Pietro dich. Prot. N. SS0136065 del 02/12/2015 distinto nel catasto fabbricati al foglio 36 mappale 1009 sub 1 cat. A/2 classe U vani 8 rendita euro 557,77 è pervenuto alla signora XXXXX XXXXX, nata a Cagliari il XXXXXXXX cf. XXXXXXXX per successione testamentaria della signora XXXXX XXXXX XXXX nata a XXXXXX il XXXXX, proprietaria per 1000/1000, deceduta in data XXXXX.

- L'immobile è privo dell' Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E)

#### **ISPEZIONE IPOTECARIA:**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Notaio Pistilli La Maddalena Rep. 19817 in data 20/06/1997 di lire 187.500,000,00 in favore di Cariplo Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde S.p.a contro XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXX per diritto di proprietà.

Nota di Trascrizione Atto Notarile Pubblico in data 04/07/1997, Pubblico Ufficiale Pistilli Vincenzo rep. 19817 del 20/06/1997 – ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di XXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



XXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXX cf. XXXXXXXX, contro XXXX XXXXX XXXX, nata a XXXXX il XXXXX cf. XXXXXXXXXXXX.

Trascrizione del 08/05/1998 - Registro Particolare 3831 Registro Generale 5071  
Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 11613 del 24/04/1998  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione del 08/05/1998 - Registro Particolare 3832 Registro Generale 5072  
Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 11614 del 24/04/1998  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Trascrizione del 04/09/2000 - Registro Particolare 9017 Registro Generale 13135  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 65/466 del 03/11/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Notaio Pistilli Olbia Rep. 23860 in data 2/06/1998 di **lire 87.500.000,00** in favore di Cariplo Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.a contro XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXX cf. XXXXXXXX per diritto di proprietà e XXXX XXXXXX, nato a XXXXX il XXXXX cf. XXXXXXXXXXX in qualità di debitore non datore di Ipoteca.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Notaio Pistilli di Olbia Rep. 49971 in data 23/06/2003 di euro 120.000,00 in favore di Banca Intesa S.p.a, contro XXXXX XXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXX cf. XXXXXXXX per diritto di proprietà e XXXXX XXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXX in qualità di debitore non datore di Ipoteca.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Rep. 1822/2007 in data 01/08/2007 Tribunale di Cagliari in favore di Banca CIS -Cagliari, contro XXXXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX cf. XXXXXXXXXXX per diritto di proprietà

Atto Esecutivo Cautelare (Verbale di Pignoramento Immobili) Rep. 433/2010 in data 17/05/2010 Ufficiale Giudiziario Olbia in favore di Banca di Credito Sardo S.p.a, contro XXXX XXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXX cf. XXXXXXXXXXX per diritto di proprietà e XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXX in qualità di debitore non datore di Ipoteca.

Annotazione contro del 27/03/2013 - Registro Particolare 1162 Registro Generale 4749  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1225 del 06/11/2012  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Immobili siti in BERCHIDDA(SS)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7678 del 2010

Atto Esecutivo Cautelare (Verbale di Pignoramento Immobili) Rep. 121 in data 22/01/2014 Ufficiale Giudiziario Tempio Pausania in favore di Italfondiario S.P.A - Roma, in qualità di Procuratore di Banca di Credito Sardo S.P.A, contro XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX cf. XXXXXXXXXXX per diritto di proprietà **Dalla Ispezione Ipotecaria eseguita in data 10/12/2021 n.T28340 ed in data 22/12/2021 T315773 non risultano iscritte ulteriori formalità.**

- 2) *descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) 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, "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 al quesito n.2**

- a) Tratto di terreno in comune di Berchidda, Regione "Sos Saucheddos" della superficie complessiva di metri quadrati 2.589 con sovrastante fabbricato rurale, confinante con altra proprietà della sig.ra XXXXX XXXXXX per tutti i lati, salvo altri, censito al catasto terreni al Foglio n. 32 mappali 31 e 818. Con Ordinanza del Giudice dell' esecuzione Dott. Alessandro di Giacomo, Cron. 1225/12 del 6/11/2012 (Decreto non opposto nei termini di Legge 13/03/2013) sono stati cancellati dal Pignoramento i seguenti beni: Foglio n. 32 mappali 31 e 818 in comune di Berchidda, Regione "Sos Saucheddos.
- b) Casa di civile abitazione, in comune di Berchidda, Regione "Sos Saucheddos", composta di 6 vani dislocati ai piani seminterrato e terra, con annesso cortile di pertinenza, confinante con via del Vermentino, censito al N.C.E.U. al foglio 36 mappale 1009 sub 1 (ex 671)

L'immobile (b), casa di civile abitazione, in comune di Berchidda, Regione "Sos Saucheddos" si sviluppa su due piani: piano terra e piano seminterrato;

Il piano seminterrato si compone di 2 cantine di cui la prima ha un'altezza interna di m.2,70, mentre la seconda ha un'altezza interna di m. 2,05.

Il piano terra è composto da 3 camere da letto, 2 bagni, 1 soggiorno, 1 cucina-pranzo, 1 ripostiglio e 1 disimpegno.

Confinanti: via del Vermentino e stessa proprietaria XXXXXX XXXXXX per due lati.

Superficie lorda mq. 210,00

Superficie calpestabile piano seminterrato: cantina 1 = mq.33,00 - cantina 2 mq.43,00 Totale mq. 76,00

Superficie calpestabile piano terra: (catastale) 179,00 mq.

Superficie calpestabile Complessiva: mq.255,00

Terrazzo = mq. 90,00

La struttura è in muratura mista con strutture in C.A.

I solai sono in laterizio e C.A eseguiti con travetti prefabbricati, pignatte in laterizio e sovrastante caldaia in calcestruzzo.

Gli intonaci sono del tipo "Civile"

I pavimenti sono stati realizzati in parte con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in parte con mattonelle in segato di marmo.

I rivestimenti nei bagni e nella cucina sono in piastrelle di ceramica di buona qualità.

Gli infissi esterni sono in alluminio laccato bianco. Le persiane esterne sono anch'esse in alluminio laccato bianco.

Gli infissi interni sono in legno di buona fattura.

Impianti:

Impianto idrico eseguito negli anni 90 In buono stato di efficienza. Necessiterebbe di una verifica periodica e di eventuale manutenzione.

Impianto fognario eseguito negli anni 90, risulta abbastanza efficiente.

Impianto elettrico sottotraccia, non rispondente alle norme attuali, necessita di una revisione completa.

Impianto di riscaldamento e condizionamento. Risulta costituito da radiatori in alluminio per il riscaldamento.

Elementi architettonici in granito lavorato ad ornamento di alcuni angolari delle facciate esterne. Sono presenti alcuni elementi decorativi in granito anche all'interno dell'abitazione.

Il tetto è del tipo tradizionale con struttura mista in c.a e laterizio con copertura di tegole del tipo "coppi".

Il giardino è in discrete condizioni di manutenzione.

Caratteristica della zona:

Trattasi di una zona ai margini dell'abitato di Berchidda. Sono presenti tutti i servizi pubblici essenziali, quali rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas. A breve distanza, nell'abitato, sono usufruibili tutti gli altri servizi quali negozi, farmacia, edicola, impianti sportivi, verde pubblico, istituti religiosi, servizi comunali vari, etc.

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

a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

#### **Risposta al quesito n.3**

a) I dati del pignoramento relativi ad un tratto di terreno in comune di Berchidda, Regione "Sos Saucheddos" della superficie complessiva di metri quadrati 2.589 con sovrastante fabbricato rurale, censito al catasto terreni al Foglio n. 32 mappali 31 e 818. **sono stati cancellati dal Pignoramento con Ordinanza del Giudice dell' esecuzione Dott. Alessandro di Giacomo, Cron. 1125/12 del 6/11/2012 (Decreto non opposto nei termini di Legge 13/03/2013)**

b) I dati indicati nell'atto di pignoramento non corrispondono con quelli catastali attuali; infatti attualmente i dati relativi alla casa di civile abitazione, in comune di Berchidda, Regione "Sos Saucheddos", sono i seguenti: foglio 36 mappale 1009 sub 1, mentre nell'atto di pignoramento sono riportati: foglio 36 mappale 671.

La diversità è motivata dall'aggiornamento della planimetria catastale eseguita dall'arch. Pietro Pala, con autorizzazione del Giudice dell' esecuzione, (dichiarazione di Protocollo n. SS0136065 in data 2/12/1915), successiva alla data del Verbale di Pignoramento.

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

#### **Risposta al quesito n. 4**

L'aggiornamento della planimetria catastale è già eseguita dall'arch. Pietro Pala, con autorizzazione del Giudice dell' esecuzione, (dichiarazione di Protocollo n. SS0136065 in data 2/12/1915)

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

#### **Risposta al quesito n. 5**

L'immobile distinto in catasto al foglio 36 mappale 1009 sub 1 è inserito nello strumento urbanistico del comune di Berchidda in zona "E" (agricola)

6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti 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 n. 6**

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di due distinte Concessioni Edilizie. La prima è stata rilasciata alla signora XXXXX XXXXX XXXXX 1 Aprile 1969 prot. 1075 come abitazione rurale. L'immobile era composto da 3 camere, 2 bagni, 2 disimpegni ed una veranda scoperta all'esterno. La dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata dal comune di Berchidda in data 16/06/1970 prot. n. 1262 Pratica di costruzione edile n.1/1969.

Questo immobile, è pervenuto alla signora XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX cf. XXXXXXXXXX per successione testamentaria della signora XXXXX XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXX proprietaria per 1000/1000, deceduta in data 18/06/1992.

Successivamente, l'immobile è stato ampliato con un nuovo progetto senza peraltro prevedere la fusione con quello già esistente. Il nuovo progetto, infatti veniva ad affiancarsi con una struttura indipendente ubicata al piano terra, (composto da un soggiorno-cucina- pranzo, bagno ed ingresso) ed al piano primo, composto da due camere da letto, disimpegno e vano scala. La costruzione è stata edificata in forza di Concessione Edilizia n.39 in data 9 giugno 1994. Dagli atti del Comune di Berchidda non risulta rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità. Dagli stessi atti risulta che la Concessione predetta era subordinata alla demolizione **di parte** di un vecchio magazzino ubicato nei pressi, la cui volumetria doveva essere permutata in favore della nuova costruzione. Tale demolizione non risulta eseguita e pertanto la Concessione Edilizia n.39 in data 9 giugno 1994 non risulta valida. Da questo si deduce che la porzione di fabbricato eseguito in forza di tale Concessione risulta eseguita difformemente alla pratica presentata in Comune.

Per regolarizzare tale situazione si rende necessario procedere alla demolizione della porzione di magazzino così come previsto negli elaborati progettuali depositati in comune e presentare al comune di Berchidda un nuovo progetto in Accertamento di Conformità per sanare le opere eseguite in difformità o in assenza delle Concessioni Edilizie di cui sopra, compresa la cantina n.2 non prevista in progetto.

Si stima forfettariamente una spesa di circa 15.000,00 euro per l'esecuzione delle demolizioni e conferimento a discarica, per il nuovo progetto e per gli oneri da pagare al comune di Berchidda. Non è possibile quantificare esattamente tali spese in quanto imprevedibili allo stato attuale, senza l'ausilio di un progetto esecutivo.

*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 al quesito n. 7**

il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà;

*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 al quesito n. 8**

Trattasi di appartamento non facente parte di condominio e pertanto non soggetto a spese fisse di gestione e di manutenzione.

*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 al quesito n. 9**

Non si ritiene possibile procedere al frazionamento dell'appartamento, essendo un'unica abitazione.

*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 al quesito n. 10**

L'immobile è pignorato interamente (100/100)

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 al quesito n. 11**

L'immobile è attualmente occupato dai proprietari.

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 al quesito n. 12**

L'immobile è attualmente occupato dai proprietari.

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 al quesito n. 13**

Sull'immobile gravano i seguenti vincoli:

Gli unici vincoli esistenti sono quelli relativi alle zone agricole. (PPR regione Sardegna-culture erbacee specializzate)

14) 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 n. 14**

Stima del bene.

Risposta:

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sono stati presi in considerazione diversi fattori fra i quali:

1. caratteristiche interne (livello di finitura dei locali, abitazione principale e cantine, accessori dei bagni, infissi interni, luminosità, ed esterne (giardino, verande scoperte, etc).
2. superficie calpestabile e commerciale in mq. pertinenze, accessori, tipo di riscaldamento ecc.;
3. caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici, impianto idrico e fognario);

4. caratteristiche della zona, con particolare riferimento alla presenza dei servizi primari quali la viabilità pubblica, le reti idriche, fognarie, elettriche, telefoniche etc. Ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro dell'abitato e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti pubblici e privati con il porto, l'aeroporto, la stazione ferroviaria etc. Olbia.

5. elementi che ne accrescono il valore derivanti dalla vicinanza a siti di pregio naturalistico che contraddistinguono la zona.

Sulla base di queste considerazioni sono stati effettuati dei calcoli analitici che hanno preso in considerazione la superficie coperta, quella calpestabile, le dimensioni delle verande scoperte, dei locali accessori, del giardino, e delle strutture accessorie. Si è potuto così determinare la superficie **commerciale** del bene, attribuendo alle strutture accessorie (cantine, verande, giardino, dei valori espressi in percentuale rispetto al locale abitativo. Sono state pertanto attribuite le seguenti percentuali di valore a metro quadro rispetto al bene principale:

valore <b>commerciale</b> dell'immobile principale (abitazione)	100%	di 750,00 euro /mq.
Cantina 1 ( altezza interna m. 2,70)	60%	di 750,00 euro/mq
Cantina 2 ( altezza interna m. 2,05)	40%	di 750,00 euro/mq
verande scoperte (pavimentate)	25%	di 750,00 euro/mq
giardino (comprendente le recinzioni , le siepi, etc.)	10%	di 750,00 euro/mq

Fonti di riferimento per l' acquisizione dei valori immobiliari:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

Valore a metro quadro compreso fra euro 550,00 e 750,00 in stato conservativo "normale";

Quotazioni Immobiliari Agenzie private

A seguito delle valutazioni eseguite prendendo a riferimento i diversi parametri di cui sopra, si ritiene congruo il prezzo medio di euro 750,00./mq. tenendo conto delle attuali richieste del mercato. Tale valore tiene conto dello stato di manutenzione dell' immobile, che risulta normale, dal grado di finitura, e dal grado di efficienza degli impianti.

Queste caratteristiche hanno influenzato la determinazione del valore dell'immobile

che di seguito viene specificato:

Immobile residenziale

Mq. 210,00.	x euro 750,00	x 100%	= euro	157.500,00
Cantina 1 (60%)				
mq. 50,00	x euro 750,00	x 60%	= euro	22.500,00
Cantina 2 (40%)				
mq. 60,50	x euro 750,00	x 40%	= euro	18.150,00
verande scoperte ( 25%)				
mq 100,00	x euro 750,00	x 25%	= euro	18.750,00
giardino 10%				
mq 595,00	x euro 750,00	x 10%	= euro	<u>44.625,00</u>
Valore parziale			= euro	261.525,00

Applicando un coefficiente di vetustà pari a 0,775, corrispondente ad un immobile con età di circa 30 anni

se ne deduce che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari a

$$261.525,00 \times 0,775 = 202.681,87$$

A dedurre le spese da sostenere per sanare le opere difformi e la demolizione di parte

del magazzino	- 15.000,00
Valore della stima	187.681,87
In arrotondamento	euro <u>187.681,00</u>



(Diconsi euro Centottantasettemilaseicentoottantuno/00)



Ritengo pertanto di avere adempiuto con onestà e scrupolosità all'incarico affidatomi

Olbia, li 23/12/2021

Il C.T.U

Ing. Fabio Molinari

