

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

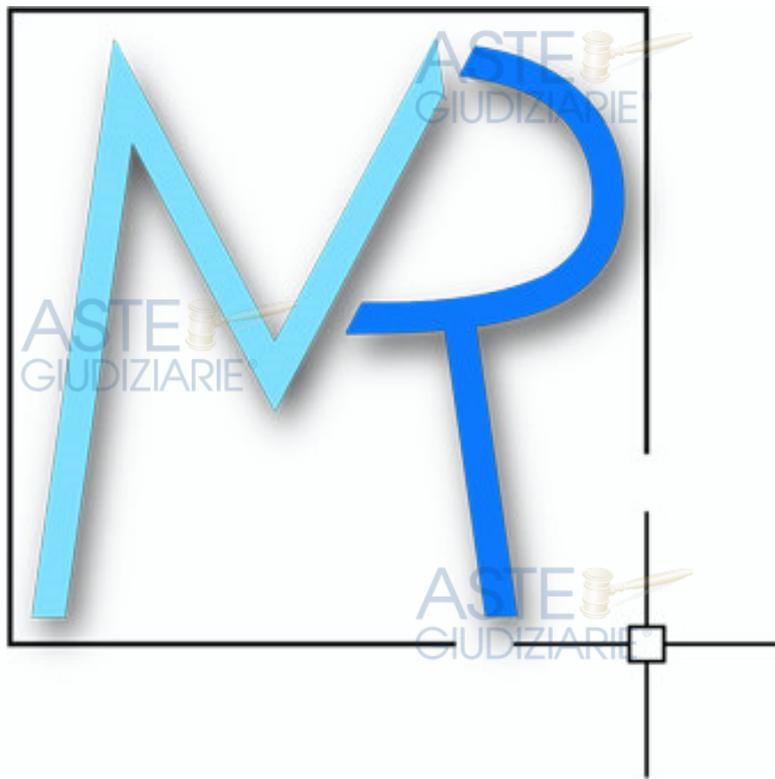
# STUDIO TECNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE

## RUSSU

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

## PERIZIA TECNICA

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 61/2018 –

BANCO DI SARDEGNA – CONTRO

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Giovanni Maria Russu residente a Olbia in Via Faenza 64, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari col n. 1650, nell'Udienza del 24.01.2020 veniva nominato C.T.U. previo giuramento di rito, dal Funzionario Giudiziario Dott.ssa Francesca Anna Debidda, per l'esecuzione immobiliare n. 61/2018 inerente n. 3 unità immobiliari e n. 3 posti auto, ubicati in " [REDACTED] " nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola - Procedura esecutiva promossa dal BANCO DI SARDEGNA, contro [REDACTED]

### QUESITI INGIUNTI DAL SIG. GIUDICE

- 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.

- 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, soffitti 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.

3) Accerti la conformità e 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;

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.

5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



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 risultano pendenti istanza 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 sanatori 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, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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.

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.

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.

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, 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. 6 giugno 1940, n. 1078;

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante in 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.

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

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;

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. 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 depurata 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 precedenti 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 compresi).

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 R.C.; Segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o del custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

**Premesso che:**

**A** - A seguito dei quesiti ingiunti dal Sig. G.E., il sottoscritto eseguiva tutte le indagini conoscitive generali, relative all'immobile oggetto della procedura, comprese quelle catastali presso l'Agenzia del Territorio di Sassari.

**B** - Per l'individuazione topografica dell'immobile pignorato il sottoscritto ha ritenuto opportuno richiedere, presso la Sezione Urbano dell'Agenzia del Territorio di Sassari, una copia della scheda catastale dell'unità immobiliare, compreso l'elaborato planimetrico, per verificare la corrispondenza tra le schede depositate presso l'Agenzia del territorio con la situazione reale e la situazione di progetto. E' stata richiesta anche la visura catastale.

VEDASI:

**ALL. 1** - COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE

(APP. PIANO TERRA) [REDACTED]



**ALL.2** - COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE  
(APP. PIANO TERRA) [REDACTED]

**ALL.3** - COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE  
(APP. PIANO TERRA) [REDACTED]

**ALL.4** - COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE  
(POSTO AUTO) [REDACTED]

**ALL.5** - COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE  
(POSTO AUTO) [REDACTED]

**ALL.6** - COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE  
(POSTO AUTO) [REDACTED]

**ALL.7** - ELABORATO PLANIMETRICO

**ALL.8** - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE [REDACTED]

**C** - In data 10/04/2020 venivano richieste presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, le visure catastali del terreno e delle unità immobiliari interessate. Le medesime sono state aggiornate in data 28.12.2023 -

[REDACTED] PER IL TERRENO E [REDACTED]

[REDACTED] PER I

FABBRICATI.

VEDASI: ALL.9, ALL.10, ALL.11, ALL.12, ALL.13, ALL.14.

**D** - In data 19/11/2020 è stata inviata richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, tramite pec, per poter visionare e acquisire fotocopia della conc. n. [REDACTED] del [REDACTED] e variante in corso d'opera recante lo stesso numero, rilasciata in data [REDACTED] n. ordine [REDACTED] -  
in data [REDACTED] n. ordine [REDACTED] -  
in data [REDACTED] n. ordine [REDACTED] -  
intestate originariamente a società "[REDACTED]" e volturate alla ditta "[REDACTED]" in



data [REDACTED], in data [REDACTED] e in data [REDACTED]  
[REDACTED] n. ordine [REDACTED]. n. 1 copia della  
concessione e dei grafici allegati, inclusi relazione  
tecnica, calcoli volumetrici, e certificato di  
agibilità.

**E** - In data 20/11/2020 il sottoscritto chiedeva  
telefonicamente al responsabile dell'Ufficio Tecnico di  
fissare un appuntamento per l'accesso agli atti. Tale  
appuntamento veniva fissato per la data del 30 novembre  
2020

**F** - in data 23/11/2020 è stato effettuato il  
sopralluogo, alla presenza del Geom. Murrighili  
dell'IVG, per inizio operazioni. Sono state rilevate le  
misure esterne delle unità distinte con il [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] e i posteggi distinti con il [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED]. Sono stati eseguiti i rilievi fotografici.

**G** - In data 23/11/2020 il comune di Trinità D'Agultu,  
rispondeva alla nostra mail indicando i giorni in cui  
l'ufficio tecnico rimaneva aperto con accesso libero  
all'utenza esterna e chiedendo di fissare un  
appuntamento telefonico.

**H** - In data 24/11/2020 è stata inviata al notaio  
Pistilli, previo pagamento dei diritti, richiesta di  
rilascio copia degli atti di acquisto rep. n. [REDACTED] del  
[REDACTED] - rep. [REDACTED] del [REDACTED] - rep. n. [REDACTED]  
del [REDACTED] inerenti le unità immobiliari [REDACTED] e  
[REDACTED]



ritenute utili per un riscontro reale sul prezzo pagato realmente per unità identiche.

**I** - In data 30/11/2020 il sottoscritto, unitamente al proprio collaboratore Geom. Maurizio Russu, si recava presso il Comune di Trinità d'Agultu e procedeva con la visione delle pratiche oggetto della perizia, e ove necessario venivano fatte delle fotocopie. In particolare veniva fatta fotocopia della conc. n. [REDACTED] del [REDACTED] e della Tav. n. 5 allegata, in variante n. 4 - La Tav. n. 3 riferita alle tipologie edilizie. VEDASI ALL.28 E ALL.29 (ALL.28 = COPIA CONCESSIONE N. [REDACTED] DEL [REDACTED]), (ALL.29 = COPIA DISEGNI ALLEGATI ALLA CONC. N. [REDACTED] DEL [REDACTED]).

**ALL. 9** = VISURA CATASTALE UNITA' IMMOBILIARE - [REDACTED]  
**ALL. 10** = VISURA CATASTALE UNITA' IMMOBILIARE - [REDACTED]  
**ALL. 11** = VISURA CATASTALE UNITA' IMMOBILIARE - [REDACTED]  
**ALL. 12** = VISURA CATASTALE UNITA' IMMOBILIARE - [REDACTED]  
**ALL. 13** = VISURA CATASTALE UNITA' IMMOBILIARE - [REDACTED]  
**ALL. 14** = VISURA CATASTALE UNITA' IMMOBILIARE - [REDACTED]

**L** - In data 10/12/2020 alle ore dieci d'accordo con il tecnico dell'IVG Geom. Emanuele Murrighili, il sottoscritto si è recato in Via "[REDACTED]" in Loc. [REDACTED] per effettuare tutte le misurazioni ritenute opportune delle unità oggetto di pignoramento. Con l'aiuto del mio collaboratore Geom. Maurizio Russu sono state effettuate tutte le misurazioni all'interno e all'esterno delle unità interessate. Sono state



effettuate le fotografie che si è ritenute opportuno, sia all'interno che all'esterno.

Delle operazioni effettuate è stato redatto un verbale.

VEDASI ALL. 15

**ALL. 15** = VERBALE INIZIO OPERAZIONI

**M** - Ai fini della determinazione della reale consistenza degli immobili ho proceduto, con l'aiuto del mio collaboratore Geom. Maurizio Russo, a effettuare durante il sopralluogo, dettagliati rilievi planimetrici delle unità immobiliari, compreso rilievo esterno con l'ausilio di strumentazione satellitare per posizionare al meglio l'ingombro dei fabbricati. Quindi, per maggior chiarezza, sono state predisposte delle planimetrie indicative in scala 1:100 in cui si riporta la pianta delle singole unità immobiliari.

VEDASI:

**ALL. 18** - Pianta Unità Immobiliare [REDACTED] MAPP. [REDACTED]  
[REDACTED] PIANO TERRA IN SCALA 1:100

**ALL. 19** - Pianta Unità Immobiliare [REDACTED] MAPP. [REDACTED]  
[REDACTED] PIANO TERRA IN SCALA 1:100

**N** - Per il riscontro della corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento, nonché per l'esatta identificazione censuaria dei beni individuati, ho effettuato specifica indagine presso l'Agenzia del Territorio di Sassari Sezione Terreni e Fabbricati.



## RISPOSTE AI QUESITI

### CAPO 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 QUESITO N. 1

Allegata al fascicolo è presente la dichiarazione notarile per il ventennio fino alla data del [REDACTED]



■■■■ - Successivamente a tale data, il sottoscritto ha provveduto a effettuare le visure necessarie, e non sono risultate presenti ulteriori iscrizioni e trascrizioni.

## TRASCRIZIONI

1.1) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania al n. ■■■■ di registro particolare e al n. ■■■■ del registro generale del ■■■■ - A favore di ■■■■ con sede in ■■■■ C.F. ■■■■ - Contro ■■■■ con sede in ■■■■.

Titolo, Atto di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania del ■■■■ Rep. n. ■■■■

1.2) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania Reg. Part. n. ■■■■ e Reg. Gen. n. ■■■■ del ■■■■ - A favore di ■■■■.

1.3) Annotazione ad Iscrizione del ■■■■ al n. ■■■■ di registro particolare e n. ■■■■ di registro generale.



**CAPO 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, soffitti 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 QUESITO N. 2**

2.1) Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate nel Comune di [REDACTED], Loc. [REDACTED], Via [REDACTED], tutte al Piano Terra. Non vi sono numeri civici o indicazione di interni. Tutte le unità sono rifinite internamente ed esternamente con intonaco civile liscio, con copertura a tetto e tegole curve (coppo). Le strutture verticali



sono realizzate in blocchi ISOTEX. I solai sono realizzati con travi in legno a vista e massetto su piano in legno e superiore manto di tegole curve (coppi). Tutte le unità sono situate all'interno di un complesso immobiliare con al centro una piscina. Per quanto riguarda le infrastrutture, il complesso è al momento privo di fognature pubbliche e i reflui vengono smaltiti mediante l'utilizzo di un mini depuratore. Per l'unità immobiliare distinta al [REDACTED] mapp. [REDACTED], le spese condominiali annuali per la gestione delle parti comuni, con una quota millesimale pari a 67,70/1000 ammontano a € 777,95 - Per quanto riguarda la gestione del depuratore le spese sono suddivise in decimillesimi e la quota è pari a 266,06/10000 per un importo annuale di € 213,69 - Al momento non vi sono arretrati se si esclude l'anno in corso per un importo complessivo di € 777,95+213,69 = € 991,64 (diconsi euro novecentonovantuno/64).

L'unità immobiliare distinta al [REDACTED] mapp. [REDACTED] ha una quota millesimale pari a 82,11/1000 per la gestione delle parti comuni, e una quota pari a 287,76/10000 per quanto riguarda la gestione del depuratore. Questa unità immobiliare risulta in regola con i pagamenti.

## 2.2) UNITA' DISTINTA AL [REDACTED] MAPP. [REDACTED]

La superficie coperta dell'unità immobiliare distinta al [REDACTED] mapp. [REDACTED] è risultata di mq. 57,05 mentre la superficie utile interna è di mq. 45,81 - la superficie della veranda coperta è di mq. 17,75 - la superficie del terrazzo sul lato nord è di mq. 12,20 -



la superficie del giardino sul lato nord, posto su due livelli è risultata di mq. 38,13.

Vedasi:

**ALL.18** - PIANTA UNITA' [REDACTED] MISURE REALI.

A questa unità risulta annesso anche un tratto di giardino anteriore, in cui è situato l'ingresso principale. Dei tratti adibiti a giardino risulta recintato esclusivamente un tratto sul prospetto nord, mentre tutto il resto risulta delimitato approssimativamente da siepi o fiori per cui non è stato possibile rilevarlo con precisione. Agli effetti della valutazione viene presa in considerazione la superficie riportata nella scheda catastale. Questa corrisponde a mq. 38,00 circa per la parte nord, e mq. 54,60 circa per la parte sud. Di conseguenza abbiamo una superficie totale del cortile-giardino pari a circa mq. 92.73 - L'unità confina al lato est con l'unità distinta al [REDACTED] in aderenza, al lato sud e al lato ovest con vialetto di accesso condominiale mentre sul lato nord confina con strada di accesso della lottizzazione. La porta d'ingresso è scorrevole in legno con vetrata. Le finestre, modello anta ribalta, sono realizzate in legno con persiane ad anta. Gli impianti idrico e elettrico sono realizzati sotto traccia, l'impianto idrico risulta funzionante, mentre l'impianto elettrico non è stato possibile verificarlo per mancanza di allaccio alla rete. I pavimenti e i rivestimenti interni sono in ceramica di tipo comune. Mentre i pavimenti del terrazzo e della veranda coperta sono realizzati in cotto. La veranda coperta, anche



essa realizzata con travi in legno e copertura in tegole, è delimitata per due lati da una muratura realizzata con pietra faccia a vista. Le superfici utili dei singoli ambienti sono riportate nella tabella seguente.

### CALCOLO SUPERFICI UTILI

VANO	SUPERFICIE
Soggiorno	mq. 21,44
Camera	mq. 12,05
Studio	mq. 07,04
W.C.	mq. 03,91
Disimpegno	mq. 01,37
Ver. Coperta	mq. 17,75
Terrazzo	mq. 12,20
Giardino	mq. 92,73

Agli effetti della valutazione dell'unità, verrà presa in considerazione la superficie commerciale che sarà calcolata come segue:

la superficie coperta sarà considerata al 100x100, la superficie dei terrazzi sarà computata al 35%, la superficie della veranda coperta sarà considerata al 60%, la superficie del giardino sarà considerata al 15%, secondo consuetudini locali e nel rispetto del D.P.R. 138/98.



**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

AMBIENTE	SUPERFICIE MQ.	COEFF. %	SUP. COMMERCIALE
SUP. COP.	57.05	1	57.05
VER. COP.	17.75	0.60	10.65
TERRAZZO	12.20	0.30	3.66
GIARDINO	92.73	0.10	9.27
TOTALE	SUP. COMMERC.		80.63 = MQ. 81

Per una migliore identificazione delle unità immobiliari è stata predisposta una sovrapposizione su aerofotogrammetrico e una sovrapposizione su una planimetria catastale.

Vedasi:

**ALL.16** - SOVRAPPOSIZIONE UNITA' - AEROFOTOGRAMMETRICO

**ALL.17** - SOVRAPPOSIZIONE SU MAPPA CATASTALE

**ALL.18** - ████████ - MISURE REALI

**ALL.19** - ████████ - MISURE REALI

**ALL.20** - FOTO ████████ VISTA DA LATO SUD

**ALL.21** - FOTO ████████ VISTA DALL'ALTO E DAL LATO NORD

**ALL.22** - FOTO ████████ VISTA DAL LATO NORD E INTERNO

SOGGIORNO

**ALL.23** - FOTO ████████ INTERNO CAMERA

La località è raggiungibile in auto e seppur non sia tanto lontano dal centro di ████████, le strade sono strette e, soprattutto nel periodo estivo, molto trafficate. I servizi sono scarsamente presenti solo nel periodo estivo. Per poter usufruire dei centri



commerciali, negozi, farmacie sportelli bancarie ecc. è necessario spostarsi nel centro del paese.

**UNITA' DISTINTA AL [REDACTED] MAPP. [REDACTED]**

L'unità immobiliare distinta al [REDACTED] mapp. [REDACTED]

[REDACTED] è composta da un soggiorno pranzo, due camere, due servizi e un disimpegno. All'ingresso, sul prospetto nord, esiste una veranda coperta e sul prospetto sud un terrazzino. Un terrazzino sul prospetto ovest, mette in comunicazione la veranda coperta con il terrazzino e il giardino sul prospetto sud. La superficie coperta dell'unità immobiliare è risultata di mq. 80,51 mentre la superficie utile interna è di mq. 66,22 - la superficie della veranda coperta è di mq. 31,15 - la superficie del terrazzo sul lato sud e sul lato ovest è di mq. 22,36 - la superficie del giardino complessivamente è risultata di mq. 130,00. Anche in questa unità il giardino non risulta recintato. Agli effetti della valutazione viene presa in considerazione la superficie riportata nella scheda catastale. Questa corrisponde a mq. 130,00 circa. L'unità confina al lato est con l'unità distinta al [REDACTED] e al lato ovest con l'unità distinta al [REDACTED], al lato sud con il mapp. [REDACTED] e al lato nord con il [REDACTED] che rappresenta un vialetto condominiale. La porta d'ingresso è scorrevole in legno con vetrata. Le finestre, modello anta ribalta, sono realizzate in legno con persiane ad anta.

Gli impianti idrico e elettrico sono realizzati sotto traccia, l'impianto idrico risulta funzionante, mentre l'impianto elettrico non è stato possibile verificarlo



per mancanza di allaccio alla rete. I pavimenti e i rivestimenti interni sono in ceramica di tipo comune. Mentre i pavimenti del terrazzo e della veranda coperta sono realizzati in cotto. La veranda coperta, anche essa realizzata con travi in legno e copertura in tegole, è delimitata per due lati da una muratura realizzata con pietra faccia a vista. Le superfici utili dei singoli ambienti sono riportate nella tabella seguente.

#### CALCOLO SUPERFICI UTILI

VANO	SUPERFICIE
Soggiorno	mq. 24,54
Camera 1	mq. 14,05
Camera 2	mq. 11,58
W.C. 1	mq. 08,19
W.C. 2	mq. 05,46
Disimpegno	mq. 02,40
Ver. Coperta	mq. 31,15
Terrazzo	mq. 22,36
Giardino	mq. 130,00

Agli effetti della valutazione dell'unità, verrà presa in considerazione la superficie commerciale che sarà calcolata come segue:  
superficie coperta considerata al 100x100. La superficie dei terrazzi sarà computata al 35%, la superficie della veranda coperta sarà considerata al 60%, la superficie del giardino sarà considerata al 15%, secondo consuetudini locali e nel rispetto del D.P.R. 138/98.



**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

AMBIENTE	SUPERFICIE MQ.	COEFF. %	SUP. COMMERCIALE
SUP. COP.	80.51	1	80.51
VER. COP.	31.15	0.60	18.69
TERRAZZO	22.36	0.30	6.71
GIARDINO	130.00	0.10	13.00
TOTALE	SUP. COMMERC.		118.91 = MQ. 119

Anche su questa unità sono state effettuate delle foto sia all'interno che all'esterno.

Vedasi:

- ALL.24** - ████████ - VISTA DALL'ALTO E VISTA PANORAMICA
- ALL.25** - ████████ - VISTA INTERNO SOGGIORNO
- ALL.26** - ████████ - VISTA INTERNO CAMERA
- ALL.27** - ████████ - VISTA INTERNO WC

**CAPO 3**

Accerti la conformità e 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 QUESITO N. 3**

3.1) I dati catastali dell'immobile pignorato, riportati nell'atto di pignoramento notificato in data [REDACTED] ([REDACTED] mapp. [REDACTED]), non corrispondono all'attualità in quanto con la presentazione del tipo mappale n. [REDACTED] in data [REDACTED] per l'inserimento dei fabbricati su di esso edificati, il mapp. [REDACTED] è stato soppresso ed è stato attribuito il numero [REDACTED] - La descrizione riportata è coerente con il mapp. [REDACTED] - Il mappale nella sua interezza risulta confinante al lato ovest con Via [REDACTED], al lato sud con il mapp. [REDACTED], al lato est con i mapp. [REDACTED] e [REDACTED] del [REDACTED] e al lato nord con vialetto interno. Le unità immobiliari presenti sul lotto e interessate dal pignoramento sono inserite in catasto e di queste si allegano le schede catastali. Vedasi:

**All.1** - SCHEDA [REDACTED]

**All.2** - SCHEDA [REDACTED]

**CAPO 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**

4.1) Non è stata predisposta alcuna planimetria di aggiornamento catastale in quanto occorre prima sistemare la parte urbanistica.

**CAPO 5**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

5.1) Lo strumento urbanistico prevede la realizzazione di unità immobiliari residenziali.

**CAPO 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 risultano pendenti istanza 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, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

6.1) L'unità immobiliare distinta al [REDACTED] mapp. [REDACTED] [REDACTED] non risulta esattamente corrispondente a quanto riportato nella conc. di variante n. [REDACTED] del [REDACTED].

La difformità è rappresentata dallo spostamento di una porta interna che delimita la camera. La nuova posizione della porta ha consentito di ampliare la superficie della camera da letto a scapito del disimpegno. Trattasi di modifica interna, sanabile mediante la presentazione di una pratica CILA in sanatoria presso il Comune di [REDACTED] [REDACTED]. Al rilascio dell'autorizzazione in sanatoria seguirà la presentazione di una pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, in modo da aggiornare anche la scheda catastale. Costo totale dell'operazione circa € 7.979,80 compresi oneri da versare al Comune per oblazione e versamento all'Agenzia del Territorio per la costituzione di nuova scheda, iva.



6.2) L'unità immobiliare distinta al [REDACTED] mapp. [REDACTED] [REDACTED] è stata realizzata in difformità rispetto alla conc. n. [REDACTED] del [REDACTED] - Le difformità consistono nella realizzazione di un vano w.c. ricavato all'interno del vano soggiorno, riducendo la superficie di questo, e l'apertura di un vano porta dal disimpegno per consentire l'accesso al wc. Trattasi di modifica interna, sanabile mediante la presentazione di una pratica CILA in sanatoria presso il Comune di [REDACTED] [REDACTED]. Al rilascio dell'autorizzazione in sanatoria seguirà la presentazione di una pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Sassari. Il costo totale dell'operazione sarà trattato al paragrafo successivo.

6.3) Il costo totale per la regolarizzazione della pratica dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e catastale, per le parti sanabili, è di circa € 7.600,00 cui andranno sommati gli oneri di legge e le spese di oblazione per la parte urbanistica (pari a € 500,00 circa per ogni unità) e per la parte catastale (pari a € 50,00 per ogni unità). A tali spese vanno poi sommati gli importi per la richiesta e il rilascio del certificato di agibilità. La spesa per questa pratica sarà di circa € 2.000,00 che sommati a quella precedente corrisponde a circa € 9.600,00 cui vanno sommati il 5% per cassa geometri e il 22% per iva per un totale complessivo di € 15.959,60. Tale importo sarà suddiviso equamente fra



le due unità immobiliari distinte al [REDACTED] e al [REDACTED]  
- € 15.959,60/2 = € 7979,80

	IMPORTO
SPESE TECNICHE	€ 11.600,00
CASSA GEOM. 5%	€ 580,00
TOT. IMPONIBILE	€ 12.180,00
IVA 22%	€ 2.679,60
TOTALE	€ 14.859,60
OBLAZIONE COMUNE	€ 1.000,00
DIRITTI CATASTALI	€ 100,00
TOTALE	€ 15.959,60
€ 15.959,60/2	€ 7.979,80

**CAPO 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**

7.1) Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, derivata dall'acquisto del terreno e dalla realizzazione sul medesimo di diverse unità immobiliari, tra cui il [REDACTED] il [REDACTED] il [REDACTED] e il [REDACTED] oggetto di pignoramento.

**CAPO 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

8.1) Per la gestione dei B.C.N.C. rappresentati principalmente dal [REDAZIONE] inerente vialetti di accesso, e il [REDAZIONE] che rappresenta la piscina e il rispettivo solarium, all'interno del complesso, l'unità immobiliare distinta al [REDAZIONE] mapp. [REDAZIONE] possiede una quota pari a 67,70/1000 cui corrisponde una quota annuale di € 777,95 - Mentre per la gestione del mini depuratore le quote sono di 266,06/10000 cui corrisponde un importo annuale pari a € 213,69 per una spesa totale condominiale di € 991.64 compreso il compenso all'amministratore.

Per l'unità immobiliare distinta al [REDAZIONE] mapp. [REDAZIONE] [REDAZIONE] alla quale è stata attribuita una quota condominiale di 82,11/1000 la spesa corrispondente è di € 943,54 per la gestione condominiale, mentre per la gestione del mini depuratore con quote pari a 287,76/10000 la spesa è di € 231,12 per una spesa complessiva annuale di € 1174,65 -

#### CAPO 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

9.1) Le singole unità immobiliari oggetto di valutazione non sono ulteriormente divisibili per ovvie ragioni di funzionalità e superficie. Ma le singole unità immobiliari distinte al [REDACTED] mapp. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] sono comunque alienabili singolarmente senza ulteriori interventi di tipo urbanistico e catastale.

CAPO 10

10.1) 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, 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. 6 giugno 1940, n. 1078;



## RISPOSTE AL QUESITO N. 10

10.1) L'immobile è pignorato per intero, per cui non si pone il problema della divisibilità.

## CAPO 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

11.1) Le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto per le operazioni peritali non risultavano abitate e si trovavano nella disponibilità dell'esecutato.



**CAPO 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**

12.1) Non esiste la condizione.

**CAPO 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**

13.1) Dalle informazioni assunte non esistono vincoli del tipo indicato. Esiste nella zona il vincolo paesaggistico.



**CAPO 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****14.1) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI.**

La posizione geografica dell'immobile è in zona defilata, con vista panoramica esclusivamente sulle vicine colline circostanti. Non c'è visibilità sul mare. Ma una volta sul posto, sembrerebbe una zona riservata e tranquilla. Il complesso è composto da unità a schiera, posizionate attorno a una piscina. Trattasi di una unità immobiliare, il [REDACTED], composta al piano terra da un vano soggiorno con angolo cottura, una camera, un w.c. e un disimpegno, con veranda coperta sul lato sud e un terrazzino sul lato nord. E' compreso inoltre un giardino di cui parte sul lato sud e parte sul lato nord. In catasto Comune di [REDACTED]



██████████, ██████████ Mapp. ██████████, Cat. A/2 Classe 2  
Vani 3,5.

**14.2)** Il ██████████ è composto da un vano soggiorno con angolo cottura, due camere, due wc e un disimpegno. Sul lato nord è presente una veranda coperta e sui lati sud e ovest un terrazzino. In catasto, Comune di ██████████ ██████████, ██████████ mapp. ██████████, Cat. A/2 Classe 2 Vani 4,5. Completano le unità pignorate, il ██████████ e il ██████████ che rappresentano due posti auto. In catasto Cat. C/6 Classe 1 della superficie di mq. 15,00 ciascuno.

#### **14.3) CALCOLO CONSISTENZA**

Nel calcolo della superficie commerciale dell'unità oggetto di valutazione sono compresi i muri perimetrali. La consistenza della porzione abitativa sarà considerata per il 100%; gli eventuali muri di confine al 50%; i terrazzi, balconi e simili al 30%; cantine depositi ecc. al 25%, verande coperte al 60%. Pertanto sulla base dei criteri per la determinazione della consistenza illustrati, con riferimento alle deduzioni tratte dagli elaborati grafici e delle certificazioni reperite, si perviene alla consistenza commerciale complessiva dell'immobile.

#### **14.4) PROCEDIMENTO ESTIMATIVO**

Per la valutazione degli immobili oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo dei valori di mercato, secondo i principi internazionali IVS a cui le linee guida espresse nel Rd Book a cura del Royal



Institution of Chartered Surveyors (RICS) fanno riferimento, mediante l'utilizzo dei processi metodologici della procedura Market Comparison Approach (MCA) di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili.

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Per l'accertamento del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in questione ho ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima "sintetico comparativo" tramite la "DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE" in base a parametri e coefficienti tecnici, secondo le DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEI FABBRICATI (Art. 1, comma 307 Legge 27/12/2006, n° 296) di cui al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del



Territorio) n. 2007/120811 del 27 luglio 2007, pubblicato sulla G.U. - S.G. N° 182 del 07/08/2007.

A tal fine ho fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio Immobiliare Italiano (OMI), fonte ufficiale e attendibile, pubblicati e divulgati dall'Agenzia delle Entrate (Anno 2023 - semestre 1), raffrontandoli, comunque, comparativamente, per scrupolo e sicurezza alle risultanze di un'ulteriore indagine dinamica eseguita mediante il reperimento di dati di mercato affidabili (Borsini Immobiliare, etc.) e quotazioni reperite sul Web di Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quello oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi. Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro vetustà, funzionalità, qualità, stato manutentivo/conservativo, la localizzazione etc.

#### **14.5) PRIMA VALUTAZIONE - DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE SU BASE OMI - UNITA' DISTINTA AL SUB 4**

Tale metodo, vista l'attendibilità legale della fonte dei dati, risulta, nella pratica, tra i più fondati ed efficaci, poiché, permette di accertare con la maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni



oggetto di stima, cioè il valore concreto che i beni stessi assumono nel mercato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari predisposte dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) ITALIANO.  
La prima stima del bene sarà effettuata adottando il seguente procedimento:

**DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI .**

Secondo il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate il "VALORE NORMALE" degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il "valore normale" e la superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{VALORE NORMALE} = \text{VALORE NORMALE UNITARIO} \times \text{SUPERFICIE IMMOBILE (MQ)}$$

Il "valore normale unitario" degli immobili è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO} =$$

$$\text{Val. OMI MIN} + (\text{Val. OMI MAX} - \text{Val. OMI MIN}) \times K$$

dove: "Val. OMI<sub>MIN</sub>" e "Val. OMI<sub>MAX</sub>" indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq. rinvenibili nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla Zona Omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, avuto riguardo al periodo di riferimento della valutazione (data della stima);



"K" rappresenta la media ponderata dei coefficienti, K1 (taglio di superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1+3 \times K2) / 4$$

dove:

K1 (taglio di superficie) =	Fino.....a mq. 45 = 1,0
	Oltre a mq. 45 e fino a mq. 70 = 0,8
	Oltre a mq. 70 e fino a mq.120 = 0,5
	Oltre a mq.120 e fino a mq.150 = 0,3
	Oltre a .....mq.150 = 0
K2 (livello di piano)=	Piano Seminterrato .....= 0
	Piano Terreno .....= 0,2
	Piano Primo .....= 0,4
	Piano Intermedio .....= 0,5
	Piano Ultimo .....= 0,8
	Piano Attico .....= 1,0

#### 14.6) VALORE NORMALE SU BASE OMI

Si procede, quindi, di seguito, con riferimento al metodo precedentemente illustrato, alla valutazione analitica dei beni.

Le quotazioni immobiliari adottate per i successivi calcoli ai fini della conseguente stima sono state desunte dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI predisposte e divulgate dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) ITALIANO, reperite telematicamente dal sito WEB dell'Agenzia delle Entrate, pertanto, dalla consultazione dell'interrogazione riferita all'anno 2023 - Semestre 1, qui di seguito riportata, da cui si rilevano i dati:



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ██████████

Fascia/zona: Suburbana

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	1550	2250	L	6,5	9,4	L
Box	NORMALE	1000	1300	L	5,1	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4400	L	12,9	18,3	L

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI - ANNO 2023  
- SEMESTRE 1 - Provincia: SASSARI - Comune: ██████████

██████████ - Fascia/Zona: ██████████ -  
Codice di Zona: E2 - Microzona Catastale: 1 - Tipologia  
prevalente: CIVILE ABITAZIONE - VILLINI - STATO  
CONSERVATIVO: Normale -

Proseguendo, con riferimento al procedimento estimativo  
illustrato al Capo 14.4 (DETERMINAZIONE DEL VALORE  
NORMALE), nonché ai criteri e alle consistenze  
commerciali calcolate in precedenza al capo 14.3  
(CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA), e  
(CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE), si  
procede di seguito al calcolo analitico per la  
determinazione del valore normale degli immobili in  
esame.

**STIMA ANALITICA VALORE NORMALE IMMOBILE**  
**IMMOBILE RESIDENZIALE - STATO CONSERVATIVO NORMALE:**  
**APP. MAPP ██████████ - PIANO TERRA**



1. Unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova
2. Superficie commerciale complessiva pari a mq. 81,00
3. CATEGORIA CATASTALE: **A/2 - CLASSE 2**
4. Tipologia Edilizia OMI corrispondente: **ABITAZIONE CIVILE**
5. Stato Conservativo: **NORMALE**
6. Valore OMI minimo: **Val OMIMIN = €/mq. 1.550,00**
7. Valore OMI massimo: **Val OMIMax = €/mq. 2.250,00**
8. K1 (taglio superficie):  
Superficie mq. 57,05 > oltre a Mq. 45,0 e fino a mq. 70,0 **K1= 0,35**
9. K2 (livello di piano): Piano Terra .....**K2= 0,2**

- CALCOLO COEFFICIENTE K -

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,24$$

Valore normale unitario (abitazione civile):

$$\text{Val. OMIMIN} + (\text{Val OMIMAX} - \text{Val OMIMIN}) \times K = \text{Valore unitario normale}$$

- CALCOLO VALORE UNITARIO NORMALE -

$$\text{€/mq. } 1.550,00 + (2.250,00 - 1.550,00) \times 0,24 = \text{€/mq. } 1.718,00$$

- VALORE NORMALE COMMERCIALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE -

$$\text{€/mq. } 1.718,00 \times \text{mq. } 81,00 = \text{€ } 139.158,00$$

All'importo ottenuto si applica il principio di vetustà cui corrisponde un coefficiente pari a 0,87:

$$139.158,00 \times 0,87 = \text{€ } 121.067,46$$

Da tale importo si detraggono le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale più la quota parte per il rilascio del certificato di agibilità pari a € 2000,00 per un totale di € 7.979,80

$$121.067,46 - 7.979,80 = \text{€ } 113.087,66$$

<b>VALORE NORMALE SU BASE OMI</b>	<b>€ 113.087,66</b>
-----------------------------------	---------------------



**14.7) SECONDA VALUTAZIONE - DETERMINAZIONE DEL VALORE IN BASE A VALORI DI MERCATO.**

**VALUTAZIONE:**

Per la valutazione del bene pignorato, si utilizza il metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra beni simili, in base ai parametri tecnico-economici (TOT. €/mq.) - mediante il raffronto con altri beni simili e che siano di prezzo noto.

Dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nel settore immobiliare, per costruzioni aventi le caratteristiche del bene in oggetto si va da un minimo di €/mq. 1.600,00 a un massimo di €/mq. 2.200,00 - quindi applicando un valore medio si ha  $1.600,00 + 2.200,00 / 2 = € 1.900,00$  per cui si ha:

$$81,00 \times 1.900,00 = \mathbf{€ 153.900,00}$$

Considerata l'età del fabbricato, il coefficiente di vetustà è pari a 0,87 e applicando si ottiene:

$$153.900,00 \times 0.87 = \mathbf{€ 133.893,00}$$

Dall'importo suddetto si detraggono le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale più quota parte per il rilascio del certificato di agibilità per un totale di € 7.979,80 e quindi avremo:

$$133.893,00 - 7.979,80 = \mathbf{€ 125.913,20}$$

**VALORE DI MERCATO**

**€ 125.913,20**



**14.8) STIMA ANALITICA VALORE NORMALE IMMOBILE**

**IMMOBILE RESIDENZIALE - STATO CONSERVATIVO NORMALE:**

**APP. MAPP [REDACTED] - PIANO TERRA**

- 10. Unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova
- 11. Superficie commerciale complessiva pari a mq. 119,00
- 12. CATEGORIA CATASTALE: **A/2 - CLASSE 2**
- 13. Tipologia Edilizia OMI corrispondente: **ABITAZIONE CIVILE**
- 14. Stato Conservativo: **NORMALE**
- 15. Valore OMI minimo: **Val OMIMIN = €/mq. 1.550,00**
- 16. Valore OMI massimo: **Val OMIMax = €/mq. 2.250,00**
- 17. K1 (taglio superficie):  
Superficie mq. 119,00 > oltre a Mq. 70,0 e fino a mq. 120,00 **K1= 0,50**
- 18. K2 (livello di piano): Piano Terra .....**K2= 0,2**

**- CALCOLO COEFFICIENTE K -**

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,275$

Valore normale unitario (abitazione civile):

$Val. OMIMIN + (Val OMIMax - Val OMIMIN) \times K = \text{Valore unitario normale}$

**- CALCOLO VALORE UNITARIO NORMALE -**

$€/mq. 1.550,00 + (2.250,00 - 1.550,00) \times 0,275 = €/mq. 1.742,50$

**- VALORE NORMALE COMMERCIALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE -**

$€/mq. 1.742,50 \times mq. 119,00 = € 207.357,50$

All'importo così ottenuto si applica il principio di vetustà che ha un coefficiente pari a 0,87:

$207.357,50 \times 0,87 = € 180.401,02$

Da tale importo si detraggono le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale più quota per il rilascio del certificato di agibilità quantificate in € 7.979,80 e quindi

$180.401,02 - 7.979,80 = € 172.421,22$

<b>VALORE NORMALE SU BASE OMI</b>	<b>€ 172.421,22</b>
-----------------------------------	---------------------



**14.9) SECONDA VALUTAZIONE - DETERMINAZIONE DEL VALORE IN BASE A VALORI DI MERCATO. UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA AL [REDACTED] MAPP. [REDACTED]**

VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene pignorato, si utilizza il metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra beni simili, in base ai parametri tecnico-economici (TOT. €/mq.) - mediante il raffronto con altri beni simili e che siano di prezzo noto.

Dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari, e tecnici operanti nel settore immobiliare, per costruzioni aventi le caratteristiche del bene in oggetto si va da un minimo di €/mq. 1.800,00 a un massimo di €/mq. 2.400,00 - quindi applicando un valore medio si ha  $1.800,00 + 2.400,00 / 2 = € 2.100,00$  per cui si ha:

$$119,00 \times 2.100,00 = € 249.900,00$$

Considerata l'età del fabbricato, il coefficiente di vetustà è pari a 0,87 e applicando si ottiene:

$$249.900,00 \times 0.87 = € 217.413,00$$

Dall'importo suddetto si detraggono le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale più la quota parte per il rilascio del certificato di agibilità per un totale di € 7.979,20 e quindi avremo:

$$217.413,00 - 7.979,20 = € 209.433,20$$

<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 209.433,20</b>
--------------------------	---------------------



**14.10) STIMA ANALITICA VALORE NORMALE IMMOBILE -  
IMMOBILE POSTO AUTO RICOPERTO IN CANNUCCIATO -  
STATO CONSERVATIVO NORMALE:**

**UNITA' MAPP** [REDACTED] **- PIANO TERRA**

Dalle indagini effettuate, si è potuto riscontrare che il prezzo medio per il box auto, oscilla tra €/mq 1000 e €/mq 1300 - Considerato che i box sono coperti con incannucciato, si applica il valore minimo pari a €/mq 1000,00 per cui per una superficie di mq. 15 avremo:

SUB 17 mq. 15,00x1000 = € 15000,00

SUB 22 MQ. 15,00X1000 = € 15000,00

**14.11) TERZA VALUTAZIONE - DETERMINAZIONE DEL VALORE SU  
BASE D'INDAGINE DINAMICA.**

Ad ulteriore suffragio delle indagini di mercato ho provveduto ad eseguire una ricerca di mercato aggiuntiva sul Web basata sul reperimento di prezzi di mercato realistici mediante la consultazione di annunci economici e commerciali di vendita di appartamenti con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili comparativamente alle unità oggetto di valutazione, ubicati nella zona di Costa Paradiso, procedura in linea con i principi internazionali IVS a cui le linee guida espresse nel Red Book a cura del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) fanno riferimento, mediante l'utilizzo dei processi metodologici della procedura Market Comparison Approach (MCA) di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, qui di seguito riportate le descrizioni, riferimenti e fonti di acquisizione.



INDAGINE DINAMICA ALLOGGI RESIDENZIALI - [REDACTED]

ZONA VIA [REDACTED] UNITA' DISTINTA AL [REDACTED] MAPP. [REDACTED]

ANNUNCIO 1 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 75 - IN VENDITA  
[REDACTED] - ZONA [REDACTED] - VIA  
[REDACTED] Prezzo richiesto € 115.000,00 pari a €/mq.  
1.533,00 - (Fonte <https://www.profilocasa.com>)

ANNUNCIO 2 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 65 - IN VENDITA  
[REDACTED] - ZONA [REDACTED] - VIA  
[REDACTED] - Prezzo richiesto € 95.000,00 pari a €/mq.  
1.462,00 - (Fonte <https://www.profilocasa.com>)

ANNUNCIO 3 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 70 - IN VENDITA  
[REDACTED] - ZONA [REDACTED] - VIA  
[REDACTED] - Prezzo richiesto € 140.000,00 pari a  
€/mq. 2.000,00 - (Fonte <https://www.immobiliare.it>)

ANNUNCIO 4 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 75 - IN VENDITA  
[REDACTED] - ZONA [REDACTED] - VIA  
[REDACTED] - Prezzo richiesto € 148.000,00 pari a  
€/mq. 1.973,00 - (Fonte <https://www.idealista.it>)

ANNUNCIO 5 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 50 - IN VENDITA  
[REDACTED] - ZONA [REDACTED] - VIA  
[REDACTED] - Prezzo richiesto € 98.000,00 pari a  
€/mq. 1.960,00 - (Fonte <https://www.profilocasa.com>)



Con riferimento all'indagine dinamica effettuata, eseguendo la media ponderata dei prezzi di mercato di villette residenziali nella medesima collocazione o poco distanti al bene da stimare, reperiti dagli annunci commerciali sopra descritti, si perviene ad un valore medio di applicazione pari a: € 1.785,60

ANNUNCIO	IMPORTO
ANNUNCIO 1	€ 1.533,00
ANNUNCIO 2	€ 1.462,00
ANNUNCIO 3	€ 2.000,00
ANNUNCIO 4	€ 1.973,00
ANNUNCIO 5	€ 1.960,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 8.928,00</b>

$8.928,00/5 = \text{€}/\text{mq. } 1.785,60$  che si arrotonda a  $\text{€}/\text{mq. } 1786,00$

Applicando all'unità immobiliare [REDACTED] in esame si avrà:

[REDACTED] mq.  $81,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1.786,00 = \text{€ } 144.666,00$

Applicando la vetustà pari a 0,87 si ottiene:

$\text{€ } 144.666,00 \times 0,87 = \text{€ } 125.859,42$

Detraendo le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a € 7.979,80, avremo:

$\text{€ } 125.788,95 - 7.979,80 = \text{€ } 117.879,62$

<b>VALORE DINAMICO</b>	<b>€ 117.879,62</b>
------------------------	---------------------



14.12) INDAGINE DINAMICA ALLOGGI RESIDENZIALI - [REDACTED]

[REDACTED] - ZONA VIA [REDACTED] - UNITA' DISTINTA  
AL [REDACTED] MAPP. [REDACTED]

ANNUNCIO 6 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 88 - IN VENDITA  
[REDACTED] - ZONA [REDACTED] - VIA  
[REDACTED] - Prezzo richiesto € 180.000,00 pari a  
€/mq. 2.045,00 - (Fonte <https://www.tecnocasa.it>)

ANNUNCIO 7 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 42 - IN VENDITA  
[REDACTED] - ZONA [REDACTED] - VIA  
[REDACTED] - Prezzo richiesto € 89.000,00 pari a €/mq.  
2.119,00 - (Fonte <https://www.tecnocasa.it>)

ANNUNCIO 8 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 64 - IN VENDITA  
[REDACTED] - ZONA [REDACTED] - VIA  
[REDACTED] - Prezzo richiesto € 149.000,00 pari a  
€/mq. 2.328,00 - (Fonte <https://www.tecnocasa.it>)

ANNUNCIO 9 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 42 - IN VENDITA  
[REDACTED] - ZONA [REDACTED] - VIA  
[REDACTED] - Prezzo richiesto € 89.000,00 pari a €/mq.  
2.119,00 - (Fonte <https://www.tecnocasa.it>)

ANNUNCIO 10 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 42 - IN VENDITA  
[REDACTED] - ZONA [REDACTED] - VIA  
[REDACTED] - Prezzo richiesto € 99.000,00 pari a €/mq.  
2.357,00 - (Fonte <https://www.tecnocasa.it>)



Con riferimento all'indagine dinamica effettuata, eseguendo la media ponderata dei prezzi di mercato di villette residenziali nella medesima collocazione o poco distanti al bene da stimare, reperiti dagli annunci commerciali sopra descritti, si perviene ad un valore medio di applicazione pari a: € 2.194,00

ANNUNCIO	IMPORTO
ANNUNCIO 6	€ 2.045,00
ANNUNCIO 7	€ 2.119,00
ANNUNCIO 8	€ 2.328,00
ANNUNCIO 9	€ 2.119,00
ANNUNCIO 10	€ 2.357,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 10.968,00</b>

$10.968,00 / 5 = \text{€}/\text{mq. } 2.193,60$  che si arrotonda a  $\text{€}/\text{mq. } 2.194,00$

Applicando all'unità immobiliare sub 14 in esame si avrà:

sub 14 mq.  $119,00 \times \text{€}/\text{mq. } 2.194,00 = \text{€ } 261.086,00$

Applicando la vetustà pari a 0,87 si ottiene:

$\text{€ } 261.086,00 \times 0,87 = \text{€ } 227.144,82$

Detraendo le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a € 7.979,80, avremo:

$\text{€ } 227.144,82 - 7.979,80 = \text{€ } 219.165,02$

<b>VALORE DINAMICO</b>	<b>€ 219.165,02</b>
------------------------	---------------------



**VALORE MEDIO - MEDIA PONDERATA DELLE TRE VALUTAZIONI**

**RIFERITE ALL'UNITA' DISTINTA AL [REDACTED] MAPP. [REDACTED]**

Con riferimento a quanto illustrato nei precedenti capi

-14.6 DETERMINAZIONE VALORE NORMALE SU BASE OMI

-14.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN BASE AI VALORI DI MERCATO

-14.11 DETERMINAZIONE DEL VALORE SU BASE D'INDAGINE DINAMICA

Si procede di seguito al calcolo della media ponderata dei tre valori determinati al fine di pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima:

UNITA' RESIDENZIALE - [REDACTED] MAPP. [REDACTED] PIANO TERRA.

METODO	IMPORTO
VALORE NORMALE SU BASE OMI	€ 121.067,46
VALORE IN BASE AI VALORI DI MERCATO	€ 133.893,00
VALORE SU BASE D'INDAGINE DINAMICA	€ 125.859,42
<b>TOTALE</b>	<b>€ 380.819,88</b>
€ 380.749,11/3	€ 126.939,96

Calcolo valore di mercato medio:

(Σ valori accertati) € 380.819,88/3 = **€ 126.939,96**

e detraendo le spese si ottiene **€ 126.939,96 - 7.979,80 =**

**118.960,16 ARROTONDATO A € 119.000,00**



VALORE DI MERCATO MEDIO ARROTONDATO DELL'UNITA'  
DISTINTA AL [REDACTED] MAPP. [REDACTED]

VALORE MEDIO DELL'IMMOBILE	€ 119.000,00
----------------------------	--------------

VALORE MEDIO - MEDIA PONDERATA DELLE TRE VALUTAZIONI  
RIFERITE ALL'UNITA' DISTINTA AL [REDACTED] MAPP. [REDACTED]

Con riferimento a quanto illustrato nei precedenti capi

- 14.8 DETERMINAZIONE VALORE NORMALE SU BASE OMI
- 14.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN BASE AI VALORI DI MERCATO
- 14.12 DETERMINAZIONE DEL VALORE SU BASE D'INDAGINE DINAMICA

Si procede di seguito al calcolo della media ponderata dei tre valori determinati al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare distinta al [REDACTED]:

UNITA' RESIDENZIALE - [REDACTED] MAPP. [REDACTED] PIANO TERRA.

METODO	IMPORTO
VALORE NORMALE SU BASE OMI	€ 180.401,02
VALORE IN BASE AI VALORI DI MERCATO	€ 217.413,00
VALORE SU BASE D'INDAGINE DINAMICA	€ 227.144,82
<b>TOTALE</b>	<b>€ 624.958,84</b>
€ 624.958,84/3	€ 208.319,61

Calcolo valore di mercato medio:

(Σ valori accertati) € 624.958,84/3 = € 208.319,61



e detraendo le spese si ha € 208.319,61-7.979.80 = € 200.339,81 CHE SI ARROTONDA A € 200.000,00

**VALORE DI MERCATO MEDIO ARROTONDATO DELL'UNITA'  
DISTINTA AL [REDACTED] MAPP. [REDACTED]**

<b>VALORE MEDIO DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 200.000,00</b>
-----------------------------------	---------------------

### CONCLUSIONI

Sulla base delle indagini di mercato, effettuate dal sottoscritto, si è pervenuti alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari oggetto di valutazione. Tale valutazione è supportata da una valutazione effettuata in base ai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, e da una valutazione effettuata sulla base del calcolo del Valore Normale. Quindi è stata effettuata la media di queste valutazioni. Tutto ciò ha portato ad una valutazione definitiva che corrisponde ai seguenti valori:

- per l'unità immobiliare distinta al [REDACTED] Mapp. [REDACTED] di € 119.000,00;
- per l'unità immobiliare distinta al [REDACTED] Mapp. [REDACTED] di € 200.000,00;
- per l'unità immobiliare distinta al [REDACTED] Mapp. [REDACTED] di € 15.000,00;
- per l'unità immobiliare distinta al [REDACTED] Mapp. [REDACTED] di € 15.000,00.

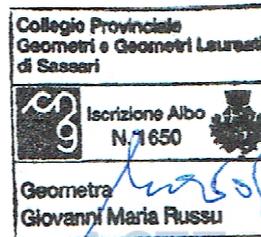


Con quanto esposto nella presente relazione, che si presenta in originale per l'Ufficio oltre due copie su supporto informatico, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente esaudito il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Olbia, 02/01/2024

in fede il C.T.U.

(Geom. Giovanni M. Russu)



**ALLEGATI :**

ALLEGATO 1 : COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE  
(APPARTAMENTO PIANO TERRA [REDACTED] MAPP. [REDACTED])

ALLEGATO 2 : COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE  
(APPARTAMENTO PIANO TERRA [REDACTED] MAPP. [REDACTED])

ALLEGATO 3 : COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE  
(APPARTAMENTO PIANO TERRA [REDACTED] MAPP. [REDACTED])

ALLEGATO 4 : COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE  
(POSTO AUTO PIANO TERRA [REDACTED] MAPP. [REDACTED])

ALLEGATO 5 : COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE  
POSTO AUTO PIANO TERRA [REDACTED] MAPP. [REDACTED])

ALLEGATO 6 : COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE  
(POSTO AUTO PIANO TERRA [REDACTED] MAPP. [REDACTED])

ALLEGATO 7 : ELABORATO PLANIMETRICO

ALLEGATO 8 : ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE [REDACTED] MAPP. [REDACTED]

ALLEGATO 9 : VISURA CATASTALE [REDACTED] MAPP. [REDACTED]

ALLEGATO 10 : VISURA CATASTALE [REDACTED] MAPP. [REDACTED]

ALLEGATO 11 : VISURA CATASTALE [REDACTED] MAPP. [REDACTED]

ALLEGATO 12 : VISURA CATASTALE [REDACTED] MAPP. [REDACTED]

ALLEGATO 13 : VISURA CATASTALE [REDACTED] MAPP. [REDACTED]

ALLEGATO 14 : VISURA CATASTALE [REDACTED] MAPP. [REDACTED]



ALLEGATO 15 : VERBALE INIZIO OPERAZIONI

ALLEGATO 16 : SOVRAPPOSIZIONE SU AEROFOTOGRAMMETRICO

ALLEGATO 17 : SOVRAPPOSIZIONE SU MAPPA CATASTALE

ALLEGATO 18 : PIANTA UNITA' [REDACTED] MISURE REALI

ALLEGATO 19 : PIANTA UNITA' [REDACTED] MISURE REALI

ALLEGATO 20 : FOTO [REDACTED] VISTA DAL LATO SUD

ALLEGATO 21 : FOTO [REDACTED] VISTA DALL'ALTO E DAL LATO NORD

ALLEGATO 22 : FOTO [REDACTED] VISTA DAL LATO NORD E INTERNO SOGGIORNO

ALLEGATO 23 : FOTO [REDACTED] INTERNO CAMERA

ALLEGATO 24 : FOTO [REDACTED] VISTA DALL'ALTO E PANORAMICA

ALLEGATO 25 : [REDACTED] INTERNO SOGGIORNO

ALLEGATO 26 : [REDACTED] INTERNO CAMERA

ALLEGATO 27 : [REDACTED] INTERNO WC

ALLEGATO 28 : COPIA CONC. N. [REDACTED] DEL [REDACTED]

ALLEGATO 29 : COPERTINA E PIANTA COME DA CONC. [REDACTED]

ALLEGATO 30 : AGIBILITA'

ALLEGATO 31 : MAIL AVV. ROLI

