

RELAZIONE DI STIMA

DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.Es. n.278/16



Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Il C.T.U.:
Arch. Pier Franco LOI

Il G. E.:
Dott.ssa Costanza Teti

Data dell'incarico:

12/03/2019

Con ordinanza emessa in data 12/03/2019, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto **Architetto Pier Franco LOI**, con studio in Olbia, via Lanfranco 2B, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari e Olbia-Tempio al n°398, iscritto all'Albo dei CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio) del Tribunale di Tempio Pausania al n°23 (sez. arch.), quale **Consulente Tecnico d'Ufficio** (previo giuramento di rito) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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; **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** ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di " quota di bene"; **verifichi** se uno o alcuni tra i debitori sono coniugati e quale sia il regime patrimoniale della famiglia applicabile (comunione o separazione dei beni), mediante acquisizione d'estratto (in carta semplice) dell'atto di matrimonio, ovvero **verifichi** se la comunione legale sia venuta meno per separazione consensuale o giudiziale, acquisendo copia (non autentica) dell'omologa o della sentenza (vedi anche quesito 9).

QUESITO DUE - " Descrizione del bene"

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

QUESITO TRE - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO QUATTRO - " Accatastamento"

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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

QUESITO CINQUE – “ Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO SEI – “ Conformità alla normativa – sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

QUESITO SETTE - “ Divisione in lotti”

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

QUESITO OTTO – “ Divisibilità in natura”

*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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

QUESITO NOVE – “ Stato del bene”

***Accerti** se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle “ Disposizioni generali”; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'**ex coniuge** del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

QUESITO DIECI – “ Regime vincolistico”

***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;*

QUESITO UNDICI – “ Determinazione del valore”

***Determini** il **valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

In Ossequio all'incarico ricevuto, previo esame di tutta la documentazione fornita dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato visite di sopralluogo all'immobile in data 17/09/2019 nonché accesso ai vari Uffici Pubblici: Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, Ufficio SUAPE del Comune di Olbia, Ufficio dei RR.II. ed U.T.E. (Catasto) di Sassari per i necessari accertamenti e sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente:



R E L A Z I O N E D I S T I M A

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

1.1) Documentazione allegata alla istanza di vendita:

Atto di pignoramento immobiliare; Atto di precetto su mutuo ipotecario, visure uffici RR.II. trascrizioni a favore e contro; Istanza di Vendita;

Sono state acquisite:

- Il rilievo fotografico completo dello stato di fatto;
- La visura catastale effettuate telematicamente presso l'A.d.E. (Sister);
- Le planimetrie catastali in scala 1:200 e 1:500 effettuate telematicamente presso l'A.d.E. (Sister);
- I grafici di progetto e le concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Olbia;
- Cartografie satellitari per una migliore individuazione dell'immobile;
- L'ispezione Ipotecaria effettuata telematicamente presso la Conservatoria dei RR.II.;

1.2) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Lo scrivente perito asserisce di aver eseguito ispezione telematicamente, in data 25/07/2019, presso l'A.d.E. (Sister) RR.II., e di aver rilevato quanto segue:

- [REDACTED];

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili,

contro:

- [REDACTED]

Attualmente NON è presente ulteriore iscrizione/trascrizione relativa all'immobile pignorato, per il periodo successivo alla trascrizione del pignoramento:

Allegato n°08 : Ispezione ordinaria ufficio RR.II.;



QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

2.1) Ubicazione

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il complesso sede dell'immobile pignorato ricade in un'area a carattere prevalentemente residenziale in Comune di Olbia (SS), meglio conosciuta come *TANCA RUINADAS*;

È facilmente raggiungibile sia dall' Aeroporto Costa Smeralda di Olbia, sia dal Porto Isola Bianca di Olbia percorrendo la SS 125.

Ed è raggiungibile anche dall'aeroporto di Alghero (SS) tramite la strada statale 127, che collega con il Comune di Olbia.

La zona è in pianura, le vie di accesso sono completamente asfaltate e dotate di aree pedonali, l'urbanizzazione primaria è completa.

CARATTERISTICHE SOMMARIE E COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO:

L'edificio è stato realizzato nel 1993 come costruzione di un'abitazione unifamiliare con giardino, è stato soggetto di un'unica variante per un intervento di manutenzione ordinaria nel 1994.

L'immobile quindi è costituito da un unico corpo di fabbrica della tipologia “Villa”, dislocato tra i piano seminterrato, piano terra e piano primo.

La struttura portante è in blocchetti di cls; il solaio di copertura è in latero-cemento; le tramezzature sono in forati di laterizio; il manto di copertura è a padiglioni in coppi di laterizio.

2.2) Descrizione dell'immobile

➤ FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE – FOGLIO 30 MAPP. 6390 SUB. 1-2:

La distribuzione interna degli spazi si presenta come segue: tramite una scalinata si accede ad una veranda coperta dove si trova l'ingresso, superato quest'ultimo si accede all'interno di un ampio salone che si collega alla veranda antistante tramite un'ampia vetrata, e dal quale si può accedere ad un porticato retrostante l'abitazione.

Allo stesso piano è presente, tutto in un unico ambiente, la sala da pranzo e la cucina separati dal salone tramite una porta a scrigno, attraverso un disimpegno si permette il collegamento ai restanti ambienti del piano: una piccola dispensa, un bagno, uno studio, una camera degli ospiti ed un vano scala che consente il collegamento sia con il piano mansarda (primo) che con il piano seminterrato.

Al primo piano si riscontra una distribuzione degli ambienti funzionale e simile al piano sottostante: 2 camere da letto un bagno e un'ampia camera matrimoniale con cabina armadio, bagno privato e l'accesso ad una veranda privata.

Al piano seminterrato sono presenti una serie di ambienti adattati ad abitazione, disposti seguendo sempre lo stesso schema funzionale dei piani descritti in precedenza: tramite la scala si accede ad un disimpegno che collega con 2 camere da letto, un ripostiglio, un bagno e ad una taverna con cucina abitabile e un forno a legna, da questa tramite una porta si consente una seconda uscita

Il CTU: Arch. Pier Franco LOI

R.G.Es. 278/18

dall'abitazione, quest'ultimo ambiente presenta delle difformità rispetto agli elaborati allegati all'ultima concessione edilizia che verranno meglio descritte nel Quesito sei.

Dal medesimo piano, sempre tramite il disimpegno, si accede all'autorimessa che consente l'accesso carrabile all'abitazione, all'interno del garage si è rilevato l'accesso ad alcuni locali tecnici che non sono presenti negli elaborati allegati alla concessione edilizia, che dovranno essere oggetto di esami per un accertamento di conformità, come sarà meglio spiegato nel Quesito sei.

Nell'abitazione sono state riscontrate varie tipologie di pavimentazione: la maggior parte degli ambienti sono costituiti da un parquet Iroko trattato posato a spiga, nella cucina e sala da pranzo e nei disimpegni è presente una pavimentazione in piastrelle rosate (cm. 40x20) sempre disposte a spiga, nell'abitazione sono presenti finiture pregiate, come le soglie delle porte interne e i gradini della scala che risultano in granito tipo Ghiandone, nei bagni le pavimentazioni rilevate sono in piastrelle colorate (cm. 30x30) e nel bagno principale del piano terra è presente una pavimentazione in piastre effetto marmo (cm. 40x20), le verande coperte presentano una pavimentazione in piastrelle rosate posate a spiga (cm. 40x20) simili a quelle di alcuni ambienti interni ed il pergolato retrostante l'abitazione presenta una pavimentazione in cotto.

Nei bagni il rivestimento è costituito da piastrelle in bicottura di ceramica (cm. 25x20) color chiaro; il rivestimento del servizio igienico raggiunge un'altezza costante di ml. 2,30;

Le pareti interne sono tutte intonacate a civile e tinteggiate di bianco mentre le pareti esterne sono rivestite con intonaco civile tinteggiato con pittura gialla e in alcune parti con tinteggiature alternate in bande orizzontali gialle e bianche.

Gli infissi esterni sono costituiti da porte e finestre in legno scuro con vetrocamera.

Il portone di ingresso è del tipo portoncino blindato ad arco in legno, le porte interne sono in legno scuro intagliate.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'abitazione si allaccia alla rete idrica esistente ed alla rete fognaria di smaltimento locale.

L'impianto igienico sanitario è completo di accessori in vetrochina bianchi (lavabo, piatto doccia, bidet e water); l'impianto è efficiente.

L'impianto di riscaldamento presente è centralizzato con caloriferi a parete del tipo termosifoni, nel salone principale è presente anche un camino a legna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il CTU: Arch. Pier Franco LOI
R.G.Es. 278/16

2.3) Consistenza

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto "metodo commerciale" calcolando la superficie al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali esterne e del 50% di quelle a confine con le altre unità immobiliari. Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'ex art. 13 della L. 392 del 27/7/1978: i porticati coperti vengono calcolati nella misura del 30%, la porzione scoperta nella misura del 25%, etc.

Livello	Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. Correttivo	Superficie commerciale
PIANO PRIMO	Abitazione	mq. 100,00 x	1,00 =	mq. 100,00
	Veranda	mq. 25,40 x	0,50 =	mq. 12,70
PIANO TERRA	Abitazione	mq. 162,00 x	1,00 =	mq. 162,00
	Veranda	mq. 32,00 x	0,50 =	mq. 16,00
	Pergolato	mq. 51,00 x	0,30 =	mq. 15,30
	Giardino	mq. 346,00 x	0,05 =	mq. 17,3
PIANO SEMINTERRATO	Abitazione	mq. 164,00 x	0,50 =	mq. 82,00
	Garage	mq. 59,00 x	0,50 =	mq. 29,50
	Portico	mq. 35,00 x	0,30 =	mq. 10,50
Consistenza Superficie Commerciale				mq. 445,30

2.4) Confini e dati catastali

- Fabbricato abitazione unifamiliare tipologia "Villa", distinto al N.C.E.U. in Comune di Olbia al foglio 30, mapp. 6390, sub. 1-2, confinanti con proprietà Ortu, con proprietà Bacchetta, via Berlinguer, salvo altri;

Gli immobili risultano denunciati al N.C.E.U. dell'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari, in Comune di Olbia, in particolare:

Foglio: 30	Particella: 6390	Sub: 1
INTESTATO:		
[REDACTED] – Proprietà per 1/1.		
UNITA' IMMOBILIARE:		
Zona Censuaria:	1	Categoria: A/7
Classe:	1	Consistenza: 12 vani
Rendita:	2.448,01 €	Indirizzo: Via Enrico Berlinguer, piano T-1-S1;

Foglio: 30	Particella: 6390	Sub: 2
INTESTATO:		
[REDACTED] – Proprietà per 1/1.		
UNITA' IMMOBILIARE:		
Zona Censuaria:	1	Categoria: C/6
Classe:	1	Consistenza: 59 mq.
Rendita:	313,85 €	Indirizzo: Località Tanca Ruinadas piano S1;

Il CTU: Arch. Pier Franco LOI

R.G.Es. 278/18

TABELLA SUPERFICI NETTE CALPESTABILI:

Unità	Ambiente	Superficie netta (calpestabile)
Piano Primo	Disimpegno	mq. 7,80
	Camera da letto	mq. 13,25
	Camera da letto 2	mq. 12,00
	Bagno	mq. 6,30
	Camera Matrimoniale	mq. 16,80
	Vestibolo	mq. 6,50
	Bagno Privato	mq. 6,30
	Sup. Utile Totale	mq. 68,95
	Veranda	mq. 25,40
Piano Terra	Salone	mq. 58,80
	Sala da pranzo + Cucina	mq. 28,80
	Disimpegno	mq. 8,30
	Dispensa	mq. 2,90
	Bagno	mq. 6,30
	Studio	mq. 12,00
	Camera da letto	mq. 13,20
	Sup. Utile Totale	mq. 130,30
	Veranda	mq. 32,00
	Giardino	mq. 330,00
Piano Seminter.	Locale di sgombero (Camera da letto)	mq. 15,40
	Locale di sgombero (Camera dal letto)	mq. 12,43
	Disimpegno	mq. 9,20
	Ripostiglio (Bagno)	mq. 6,90
	Cantina (Taverna)	mq. 40,40
	Disimpegno 2	mq. 6,76
	Locale tecnico (Centrale termica)	mq. 9,45
	Locale tecnico (Lavanderia)	mq. 32,80
	Sup.utile Totale	mq. 133,34
	Garage	mq. 54,90
Portico Ingresso	mq. 35,00	
SUPERFICIE UTILE TOTALE ABITAZIONE		mq. 332,59

2.5) Servizi offerti dalla zona e collegamenti verso l'esterno

Nell'area sono presenti la maggior parte delle attività commerciali ed i maggiori servizi (ufficio postale, bar, ristoranti, centri commerciali, supermarket, banca ecc...), tutte nel raggio di 3 Km ed accessibili tramite la strada principale SS125 e la circonvallazione Ovest.

Il Parco Fausto noce dista 1 Km ed è facilmente raggiungibile tramite la strada principale, con mezzi privati o pubblici, il centro della città dista circa 2,5 Km.

Si può facilmente giungere in auto o bus all'aeroporto di Olbia (km. 5 ca.) e dal porto di Olbia (km. 3 ca.).

Allegato n°1 : Foto satellitare con sviluppo per individuazione immobile;

Allegato n°2 : Pianta di dettaglio e Relazione fotografica;

Il CTU: Arch. Pier Franco LOI

R.G.Es. 278/16

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati riportati nel pignoramento sono corrispondenti alla realtà.

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

L'immobile risulta regolarmente denunciato ed inserito in mappa al N.C.E.U. dell'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari e corrisponde allo stato visionato.

Allegato n°3 : Planimetria Catastale N.C.E.U. in scala 1:200;

Allegato n°4 : Consultazione per U.I. attuale (visura);

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Il terreno su cui ricade il fabbricato sito in Comune di Olbia, distinto al N.C.E.U. al foglio 30, mapp.6390, sub.1-2, fa parte dell'area C-1-3 Espansione residenziale, Ruinadas degortes, zona MA-33 Macro Area C – 18 Ruinadas.

Per quanto riguarda l'attitudine edificatoria l'immobile ha esaurito la cubatura.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

La costruzione, oggetto del pignoramento, è stata realizzata a seguito di regolari Concessioni Edilizie n.365 del 13.04.1993 (Sub.1-2) rilasciata dal Comune di Olbia.

Successivamente è stata oggetto di una variante, con n. pratica 1146 rilasciata dal medesimo comune in data 27.07.1994.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia è stato possibile ottenere copia anche della Dichiarazione di Abitabilità n.7824 del 08/06/2000 con domanda prot. n. 24284;

Rispetto alla situazione concessionata dell'unità immobiliare in oggetto, si tiene a precisare la presenza di diverse difformità ricadenti nel piano seminterrato riscontrate durante il sopralluogo effettuato il giorno 17/09/2019, tali difformità consistono in alcune modifiche distributive degli ambienti con spostamento di alcune pareti e l'abbattimento di altre, oltre la modifica nel posizionamento delle aperture esterne.

Sono state riscontrate anche la presenza di 2 locali tecnici ed un disimpegno, con accesso tramite il locale garage, che non risultano autorizzati dalle Concessioni Edilizie n.365 e n. 1146 rilasciate dal Comune di Olbia (vedasi area evidenziata nella planimetria dell'Allegato 2).

Le opere risultano regolarizzabili tramite un accertamento di conformità urbanistica da presentare al Comune di Olbia.

I costi per la messa in regola di tale difformità, comprese le spese del tecnico incaricato e la sanzione amministrativa per la sanatoria delle opere, del valore di circa € 5.800 oltre ad oneri, verranno decurtati dal valore dell'immobile definito dalla presente perizia.

Non sono state riscontrate ulteriori difformità.

Allegato n°5 : Concessione Edilizia;

Allegato n°6 : Piante e Prospetti di progetto in scala 1:100;

Allegato n°7 : Domanda Licenza di Abitabilità;

QUESITO SETTE - “Divisione in lotti”

Dalle considerazioni svolte nella parte fin qui esposta, allo scrivente perito sembra opportuna e giustificata la vendita in unico lotto.

QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”

Dalle considerazioni svolte nella parte fin qui esposta, allo scrivente perito sembra opportuna e giustificata la vendita in unico lotto del cespite analizzato.

QUESITO NOVE – “Stato del bene”

L'immobile, oggetto della presente relazione, risulta in piena proprietà de [REDACTED]

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato, arredato e in buono stato di conservazione.

QUESITO DIECI – “Regime vincolistico”

L'immobile finora descritto non è interessato da vincoli di varia natura, né da diritti demaniali né da eventuali fondi patrimoniali a carico degli stessi.

QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, è stato necessario procedere seguendo il metodo sintetico-comparativo in base a parametri tecnici.

Il metodo, assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili praticati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e stato di conservazione analoghe ai beni oggetti di stima, ci permette di accertare con la maggiore approssimazione il valore cercato.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 4 - 6%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità che compone la stima.

Stima

Come accennato nel punto precedente sono state effettuate indagini mirate ad accertare i valori di mercato degli immobili ubicati nell'area circostante con destinazione residenziale, sono state assunte

Il CTU: Arch. Pier Franco LOI

R.G.Es. 278/16

informazioni in loco con particolare riferimento ai cantieri in zona e contattati diversi tecnici operanti nella zona, privati e/o agenzie immobiliari, attraverso la consultazione dei giornali e da qui tratte informazioni essenziali ai fini del giudizio di stima.

Dalla suddetta ricerca di mercato è emerso che, nell'area dove insiste l'immobile in esame, sono presenti per la maggior parte fabbricati con destinazione residenziale.

Dall'indagine effettuata per unità immobiliari simili nuove o meglio ristrutturate a nuovo in zona i prezzi oscillano mediamente da un minimo di € 1.900,00 fino ad un massimo di € 2.500,00 per metro quadro commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi, gli accessori e le pertinenze.

Si è anche consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) sulle quotazioni immobiliari, che ha prodotto i seguenti risultati:

Interrogazione: Anno 2018 – Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA NORD OSPEDALE VECCHIO ALDO MORO SA MINDA NOA

Codice di zona: C1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1900	L	6,2	7,9	L
Ab. di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,1	6,2	L
VILLE E VILLINI	NORMALE	1900	2500	L	7,9	10,4	L
Box	NORMALE	900	1100	L	4,5	5,5	L

Per la determinazione del prezzo di mercato, accertata l'ubicazione del fabbricato, l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, la stima è eseguita anche tenendo presenti le caratteristiche estrinseche e di finitura, la consistenza, le condizioni statiche, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado di finitura, l'epoca di costruzione ed infine ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni de quo e sulla loro commerciabilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Arch. Pier Franco LOI
R.G.Es. 278/18

Per la determinazione finale infine si raffronterà l'immobile con parametri per coefficienti di merito (Tabella A).

TABELLA A:

1) Caratteristiche proprie: (luminosità, orientamento, distribuzione interna)	
• Ottime.....	coeff. 1,00
• Medie.....	coeff. 0,90
• Mediocri.....	coeff. 0,80
• Scadenti.....	coeff. 0,70
• Pessime.....	coeff. 0,60
2) Caratteristiche tecnologiche: (impianti)	
• Ottime.....	coeff. 1,00
• Medie.....	coeff. 0,90
• Mediocri.....	coeff. 0,80
• Scadenti.....	coeff. 0,60
3) Stato di conservazione:	
• Buono.....	coeff. 1,00
• Normale.....	coeff. 0,90
• Mediocre.....	coeff. 0,80
• Scadente.....	coeff. 0,70
• Pessimo.....	coeff. 0,60
4) Superfici:	
• Medie.....	coeff. 1,00
• Grandi.....	coeff. 0,90

Pertanto in riferimento a quanto sopra esposto il valore unitario €/Mq per l'immobile in oggetto sarà dato da: **2.500,00 €/Mq** (a nuovo) x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 0,90 = **2.025,00 €/Mq**

Perciò si può affermare che il valore di mercato dell'unità immobiliare analizzato è:

Individuazione:	Sup. Comm.	Valore unitario	Valore €
Villa Unifamiliare M.6390 Sub.1-2	Mq 445,30	2.025,00 €/Mq	901.732,50

Alla cifra della stima vanno decurtati i costi per l'accertamento di conformità e le pratiche di sanatoria come definito precedentemente nel Quesito sei, del valore di **€ 5.800,00**

Valore complessivo della stima

€ 901.732,50 – € 5.800,00 → € 895.932,50

Fabbricato Turistico – Alberghiero in Comune di Olbia – Località Sa Minda Noa, distinto al N.C.E.U. con il foglio 30, mapp. 6390, sub. 1-2, valore stimato in Euro 895.932,50 ed in cifra tonda **€ 896.000,00** (dicansi **Euro ottocentonovantaseimila/00**).

Il sottoscritto C.T.U., a conclusione della presente relazione (che viene depositata online), dopo aver obbiettivamente ricercato i valori singoli di stima dei beni in oggetto, rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento. Vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo autorizzati e prelevati dalla cancelleria per l'espletamento dell'incarico peritale. Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Arch. Pier Franco LOI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Olbia lì, 19 Settembre 2019

N.B.: GLI ALLEGATI RELATIVI ALLA PRESENTE RELAZIONE, COSTITUISCONO UN FASCICOLO A PARTE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il CTU: Arch. Pier Franco LOI
R.G.Es. 278/16