

Procedura n. 108/2021 R.G.E.

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

(Prov. di Sassari)



**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROMOSSA DA**

**CREDITORE: – XXXXXXXXX**

**Contro**

**ESECUTATI: – xxxxxxxxxxxxxx**

**– xxxxxxxxxxxxxx**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ELABORATO PERITALE**

**Il C.T.U.:**

Ing. xxxxxxxxxxxxxx

Via xxxxxxxxxxxxxx

Xxxx xxxxxxxxxxxxxx

**IL GIUDICE ISTRUTTORE**

Dott.ssa Silvia Campesi



**ESECUZIONE IMMOBILIARE – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Ruolo G.E.S. N. 108/2021**



**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE  
DI  
TEMPIO PAUSANIA**



Con ordinanza del 27.03.2023 e successivo giuramento in data 28.03.2023, la S. Ill.ma Dott.ssa Silvia Campesi nominava il sottoscritto **Ing. xxxxxxxxxxxx**, con studio in xxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxx, iscritto all'Albo degli Ingegneri di xxxxxx al n. xxxx, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti.



**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. xxxxxxxxxxxx iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di xxxxxxxxxxxx al numero xxxx, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in xxxxxx, Via xxxxxxxxxxxx, in data 28 Marzo 2023 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

Nella pubblica udienza del 27 Marzo 2023, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Silvia Campesi, ha conferito l'incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. xxxxxxxxxxxx, di procedere alla stima:

- dell'immobile interessato nella procedura R.G.E. n. 108/2023, sito nel comune di Olbia (SS), xxxxxxxxxxxx, (come indicato nell'atto di pignoramento), distinto al NCEU al fg. 36, part. 1673, Sub. 3, cat A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita di Euro 383,47, (all'epoca del pignoramento identificato al fg. 36, part. 1445, Sub. 1 e 2);
- del terreno circostante l'immobile suddetto, identificato al catasto Terreni al fg. 36, part 1445.

**In tale procedura l'immobile ed il terreno in perizia vengono indicati quali beni oggetto di pignoramento, in forza di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx in data 08.06.2021 ed alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx in data 14.06.2021, rep. N. 618/2021, trascritto in data 09.07.2021 ai nn. 5185 reg. part. e 7367 reg. gen. a favore di xxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx.**

Premesso:



ESECUZIONE IMMOBILIARE - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Ruolo G.E.S. N. 108/2021



- che dopo regolari comunicazioni via raccomandate e PEC si è proceduto all'apertura delle operazioni peritali il giorno 24/04/2023 in assenza delle parti in quanto non convenute (Verbale in allegato);

- che il giorno 15/05/2023 alle ore 14:30, dopo regolare convocazione secondo le disposizioni della Dott.ssa S. Campesi alla presenza dei signori:

1. lo scrivente CTU Ing. xxxxxxxxxxxx insieme al suo collaboratore Arch. xxxxxxxxxxxx;
2. il Sig. xxxxxxxxxxxx, incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;
3. la Sig.ra xxxxxxxxxxxx (esecutata);
4. la Sig.ra xxxxxxxxxxxx (esecutata residente nell'immobile in oggetto);
5. il Sig. xxxxxxxxxxxx (fratello e figlio delle esecutate);

si procedeva ad un accurato sopralluogo con l'esecuzione di un rilievo planimetrico e la verifica di tutti gli impianti presenti, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile e del terreno in oggetto.

Durante le operazioni di sopralluogo si è proceduto inoltre:

- all'identificazione e misurazione dei beni in oggetto;
- al rilievo fotografico del bene;
- al confronto della documentazione tecnica reperita negli appositi uffici.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., ha dichiarato concluse le operazioni peritali alle ore 15:30, come da verbale di sopralluogo (in Allegato).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Ruolo G.E.S. N. 108/2021



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### RISPOSTE AI QUESITI

#### 1 - 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;*

#### **Identificazione dei beni:**

I beni oggetto di perizia risultano essere:

- una casa di civile abitazione e relativa corte, sita nel Comune di Olbia (SS), xxxxxxxxxxxxxx. All'epoca del pignoramento tale immobile risultava diviso catastalmente, costituito da un'abitazione e da un piccolo negozio, è per questo motivo che nell'atto di pignoramento risultano questi due beni distinti al catasto con due Sub differenti. In data 16/07/2021 si è effettuata una variazione catastale, una "Fusione-Ampliamento" tra i due sub riportando la situazione come da concessione edilizia del 1996, cioè un'unica unità immobiliare distinta con un unico Sub.;
- del terreno circostante l'immobile suddetto, sito nel Comune di Olbia (SS), xxxxxxxxxxxxxx.

#### **All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento;
- certificato ipotecario attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa.

**Sono state acquisite** le mappe censuarie poiché indispensabili per la corretta identificazione dei beni, nello specifico:



- 1) La mappa catastale con l'indicazione dei beni immobiliari (in Allegato);
- 2) Planimetria Catastale dell'appartamento distinto al NCEU del Comune di Olbia al fg. 36, part. 1673, Sub. 3 oggetto di perizia (alla data del pignoramento identificato al fg. 36, part. 1445, Sub. 1 e 2, oppure al fg. 36, part. 1673, Sub. 1 e 2) (in Allegato);
- 3) Visure Catastali Storiche del fabbricato al fg. 36, part. 1673, Sub. 3 (prima del pignoramento identificato al fg. 36, part. 1445, Sub. 1 e 2, oppure al fg. 36, part. 1673, Sub. 1 e 2) e del terreno al Fg. 36, part. 1445 (in Allegato);
- 4) Atto di pignoramento dell'immobile;
- 5) Atti di Successione (in allegato).
- 6) Le ispezioni Ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento (in allegato);

### Osservazioni:

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Come si evince da certificato ipotecario in atti e da ispezione ipotecaria, allegati alla presente relazione, i beni pignorati hanno avuto i seguenti passaggi legali.

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

### FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI:

Nel ventennio precedente ad oggi gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 01/08/2006 - Reg. Particolare 1679 Reg. Generale 10659;
2. ISCRIZIONE del 06/05/2010 - Reg. Particolare 1117 Reg. Generale 4720;
3. TRASCRIZIONE del 14/04/2015 - Reg. Particolare 1676 Reg. Generale 2353;
4. TRASCRIZIONE del 11/02/2019 - Reg. Particolare 760 Reg. Generale 1318;



5. TRASCRIZIONE del 11/02/2019 - Reg. Particolare 761 Reg. Generale 1319;

6. TRASCRIZIONE del 09/07/2021 - Reg. Particolare 5185 Reg. Generale 7367;

nel particolare:



**1. ISCRIZIONE del 01/08/2006 - Reg. Particolare 1679 Reg. Generale 10659:**

ipoteca volontaria pari a € 200.000,00 a garanzia di pagamenti di forniture.

Premesso che:

- la società " xxxxxxxxxxxx.", svolgeva l'attività commerciale di distribuzione al minuto di gpl in bombole;

- che tra la società " xxxxxxxxxxxx " e la società " xxxxxxxxxxxx" intercorrevano rapporti contrattuali concernenti la fornitura di gpl in bombole;

tutto ciò premesso, i signori xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx (titolari della Società " xxxxxxxxxxxx "), a garanzia dei pagamenti delle sopra dette forniture da parte della società " xxxxxxxxxxxx.", hanno concesso garanzia ipotecaria sui seguenti immobili di loro proprietà siti nel Comune di Olbia, in Loc. S'Isticadeddu (in xxxxxxxxxxxx):

- abitazione e negozio catastalmente distinti al NCEU del Comune di Olbia al fg. 36, part. 1445, sub 1 e sub 2 (attualmente censiti entrambe come abitazione al fg. 36, part. 1673, sub. 3);

- terreno circostante il fabbricato distinto Catasto Terreni al fg. 36, part. 1445; a favore della società " xxxxxxxxxxxx ".

Garanzia concessa con Atto Notarile Pubblico del 26/07/2006 repertorio 81981, Notaio Pistilli Vincenzo.

A favore della società xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx;

Contro: xxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx;

Contro: xxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx;

Debitori non datori di ipoteca: xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx.



**2. ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE del 06/05/2010 - Reg. Particolare 1117 Reg. Generale 4720:**



ESECUZIONE IMMOBILIARE - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Ruolo G.E.S. N. 108/2021



emessa da EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI in data 03/05/2010 Repertorio 27259/2010.

Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 E D.Lgs 46/99 sui seguenti immobili siti nel Comune di Olbia, in Loc. S'Isticadeddu:

- abitazione e negozio catastalmente distinti al NCEU del Comune di Olbia al fg. 36, part. 1445, sub 1 e sub 2, attualmente censiti entrambe come abitazione al fg. 36, part. 1673, sub. 3;
- terreno circostante il fabbricato distinto Catasto Terreni al fg. 36, part. 1445;
- terreno distinto catasto Terreni al fg. 36, part. 1446.

A favore di EQUITALIA SARDEGNA SPA, con sede in Sassari, c.f. 01667270928 (domicilio ipotecario eletto Sassari, Via Piandanna n. 10/E)

Contro: Sini Salvatore, nato il 20/04/1939 a Tempio Pausania (SS), c.f. SNISVT39D20L093P;

Capitale euro 32.461,88 Totale euro 64.923,76.

### 3. TRASCRIZIONE del 14/04/2015 - Reg. Particolare 1676 Reg. Generale 2353

Atto di Destinazione per Fini Meritevoli di Tutela Ai Sensi Dell'art. 2645ter C.C. con cui i Signori xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx costituiscono un Vincolo di Destinazione diretto a far fronte ai bisogni dei propri nipoti, xxxxxxxxxxxx. nato a xxxxxxxxxxxx nel 1997, xxxxxxxxxxxx. nata a xxxxxxxxxxxx nel 2001, xxxxxxxxxxxx. nato a xxxxxxxxxxxx nel 1998 e xxxxxxxxxxxx. nata a xxxxxxxxxxxx nel 2004, sui seguenti immobili siti nel Comune di Olbia, in Loc. S'Isticadeddu:

- abitazione e negozio catastalmente distinti al NCEU del Comune di Olbia al fg. 36, part. 1673, sub 1 (ex fg. 36, part. 1445 Sub. 1) e al fg. 36, part. 1673, sub 2 (ex fg. 36, part. 1445 Sub. 2), attualmente censiti entrambe come abitazione al fg. 36, part. 1673, sub. 3;
- terreno circostante il fabbricato distinto catasto Terreni al fg. 36, part. 1445;
- terreno distinto catasto Terreni al fg. 36, part. 1446.

La proprietà dei Beni così Vincolati è conservata dai Signori xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx a cui spetta, e costituisce Patrimonio Separato dal Residuo Patrimonio dei Costituenti, suscettibile di azioni esecutive solo per debiti contratti per la sua destinazione, salvo quanto previsto dall'articolo 2915 Primo Comma C.C.. Salve le inderogabili disposizioni di legge, quanto così destinato potrà essere alienato, ipotecato, dato in pegno o comunque vincolato anche senza il consenso dei disponenti e, in presenza di figli minori, senza necessità di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





autorizzazione giudiziale, con impegno di reimpiego delle somme ricavate per l'acquisto di altri beni da destinare alle medesime finalità, rinviando la parte costituente alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente convenuto col presente Atto. La parte costituente stabilisce che i frutti dei beni così destinati, e pertanto eventuali canoni di locazione ed affitti, dovranno confluire in apposito deposito bancario o postale e, salva la deduzione delle spese per la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni stessi, dovranno essere impiegati per far fronte alle necessità di vitto, alloggio, assistenza materiale e di studio dei beneficiari. Il Presente Vincolo ha durata sino al momento del raggiungimento dell'indipendenza economica dei minori xxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxx., xxxxxxxxxxxx. e xxxxxxxxxxxx., così come supra, e per il caso di premorienza dei costituenti i beni si devolvono agli eredi gravati dal presente vincolo. Il presente vincolo cessa comunque nel caso di morte dei beneficiari o di impossibilità della realizzazione del suo scopo.

Atto Notarile Pubblico del 09/04/2015 repertorio 13360/8799, Notaio Pianu Francesco.

Contro: xxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx;

Contro: xxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx.

#### **4. TRASCRIZIONE del 11/02/2019 - Reg. Particolare 760 Reg. Generale 1318**

Successione Testamentaria (Atto mortis causa con data di morte il 21/11/2018) con cui il Sig. xxxxxxxxxxxx lasciava in favore del coniuge superstite xxxxxxxxxxxx, per l'usufrutto, e della figlia xxxxxxxxxxxx, per la nuda proprietà, a titolo di legato per entrambe:

- nella quota di 1/2 (un mezzo) della casa di civile abitazione in comune di Olbia (SS), località S'Isticadeddu, censita nel catasto dei Fabbricati di Olbia (SS) al foglio 36, particella n. 1673, sub. 1, località' S'Isticadeddu, piano T, zona cens. 1, categoria A/3, Classe 1, Consistenza Vani 4;

- nella quota di 1/2 (un mezzo) del locale ad uso commerciale in comune di Olbia (SS), località S'Isticadeddu, censito nel catasto dei Fabbricati di Olbia (SS) al foglio 36, particella n. 1673, sub. 2, località' S'Isticadeddu, piano T, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, Consistenza 20 mq;

Nota: i due immobili su menzionati sono stati uniti catastalmente dopo il pignoramento con una "Fusione", per cui alla data odierna risulta un solo immobile adibito a casa di civile abitazione censita al catasto dei Fabbricati di



Olbia (SS) al foglio 36, particella n. 1673, sub. 3.

- nella quota di 1/2 (un mezzo) del terreno ubicato in Olbia, località S'Isticadeddu, censito nel catasto dei Terreni del comune di Olbia (SS) al foglio 36, particella 1445, area urbana, superficie are 14, centiare 66;
- nella quota di 1/2 (un mezzo) del terreno ubicato in Olbia, località S'Isticadeddu, censito nel catasto dei Terreni del comune di Olbia (SS) al foglio 36, particella 1446, area urbana, superficie are 39 centiare 95 (terreno non oggetto di pignoramento) .

Atto per Causa di Morte - Acquisto di Legato del 28/01/2019 repertorio 2488/2004, Notaio Puggioni Marco - Nuoro.

A favore: xxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx; per diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2;

A favore: xxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx; per diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota di 1/2;

Contro: xxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx; per diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2.

## **5. TRASCRIZIONE del 11/02/2019 - Reg. Particolare 761 Reg. Generale 1319**

Successione Testamentaria - Rinuncia di un chiamato (Atto mortis causa con data di morte il 21/11/2018) con cui i figli del defunto Sig. xxxxxxxxxxxx, i sig.ri xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e la vedova del defunto sig. xxxxxxxxxxxx, la sig.ra xxxxxxxxxxxx, quali uniche persone aventi diritto per legge alla successione del rispettivo padre e marito sig. Salvatore Sini, hanno dichiarato:

- ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 590 e 606 del codice civile, di essere a conoscenza della causa di nullità di cui risulta affetto il testamento del loro congiunto sig. xxxxxxxxxxxx, essendo ai sensi dell'art. 606 c.c. carente dell'autografia, e ciononostante di volerne confermare il contenuto e in ogni caso di volerne dare volontaria esecuzione;
- di accettare espressamente quanto a ciascuno rispettivamente attribuito;
- di rinunciare ad ogni eccezione o riserva, ed espressamente ad ogni azione di riduzione, con ciò facendo acquiescenza alle disposizioni testamentarie e riconoscendo che l'eredità di cui trattasi è devoluta in forza del testamento medesimo, secondo le volontà del testatore in esso riportate, anche ai sensi e per gli effetti della superiore conferma ed esecuzione volontaria del testamento

compiuta ai sensi dei citati artt. 590 e 606 c.c..

Atto per Causa di Morte – ACQUIESCENZA ALLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE  
repertorio 2488/2004, Notaio Puggioni Marco - Nuoro.

A favore: xxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx;

A favore: xxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx;

A favore: xxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx;

A favore: xxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx;

Contro: xxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx;

#### **6. TRASCRIZIONE del 09/07/2021 - Reg. Particolare 5185 Reg. Generale 7367**

verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania in data 14/06/2021, rep. 618/2021, con cui vengono pignorati agli aventi diritto i seguenti immobili siti nel Comune di Olbia, in Loc. S'Isticadeddu - xxxxxxxxxxxx:

- casa di civile abitazione in comune di Olbia (SS), censita nel catasto dei Fabbricati di Olbia (SS) al foglio 36, particella n. 1445, sub. 1, località' S'Isticadeddu, piano T, categoria A/3, Consistenza Vani 4;

- locale ad uso commerciale in comune di Olbia (SS), censito nel catasto dei Fabbricati di Olbia (SS) al foglio 36, particella n. 1445, sub. 2, località' S'Isticadeddu, piano T, categoria C/1;

Nota: i due immobili su menzionati sono stati uniti catastalmente dopo il pignoramento con una "Fusione", per cui alla data odierna risulta un solo immobile adibito a casa di civile abitazione censita al catasto dei Fabbricati di Olbia (SS) al foglio 36, particella n. 1673, sub. 3.

- terreno circostante il fabbricato ubicato in Olbia, località' S'Isticadeddu, censito nel catasto dei Terreni del comune di Olbia (SS) al foglio 36, particella 1445;

A favore di xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx.

Contro: xxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx;  
per diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 e per diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota di 1/2;

Contro: xxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx;  
per diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 e per diritto di USUFRUTTO per la  
quota di 1/2.

**Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 11/09/2023 non  
risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in  
oggetto.**



## **2 - 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 (calpestabile) 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;*

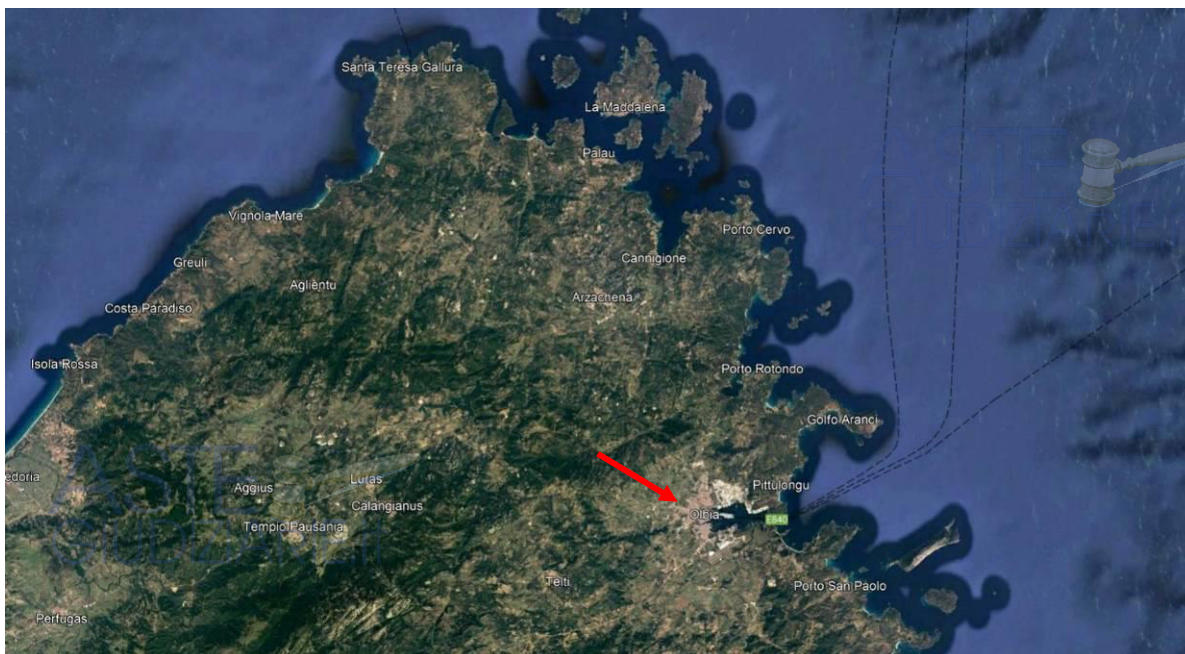
In data 15/05/2023 alle ore 14:30 presso i beni immobili da periziare (una Casa di civile abitazione con annesso giardino ed il terreno circostante), siti nel Comune di OLBIA (SS), in Loc. S'Isticadeddu - Corso xxxxxxxxxxxxxx, (censiti al NCEU del Comune di OLBIA al fg. 36, part. 1673, Sub. 3 ed al NCT del Comune di OLBIA al fg. 36, part. 1445), è stato effettuato il sopralluogo per valutare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza dei dati catastali e urbanistici, per effettuare i rilievi ed il repertorio fotografico.

### **2.1 - UBICAZIONE**

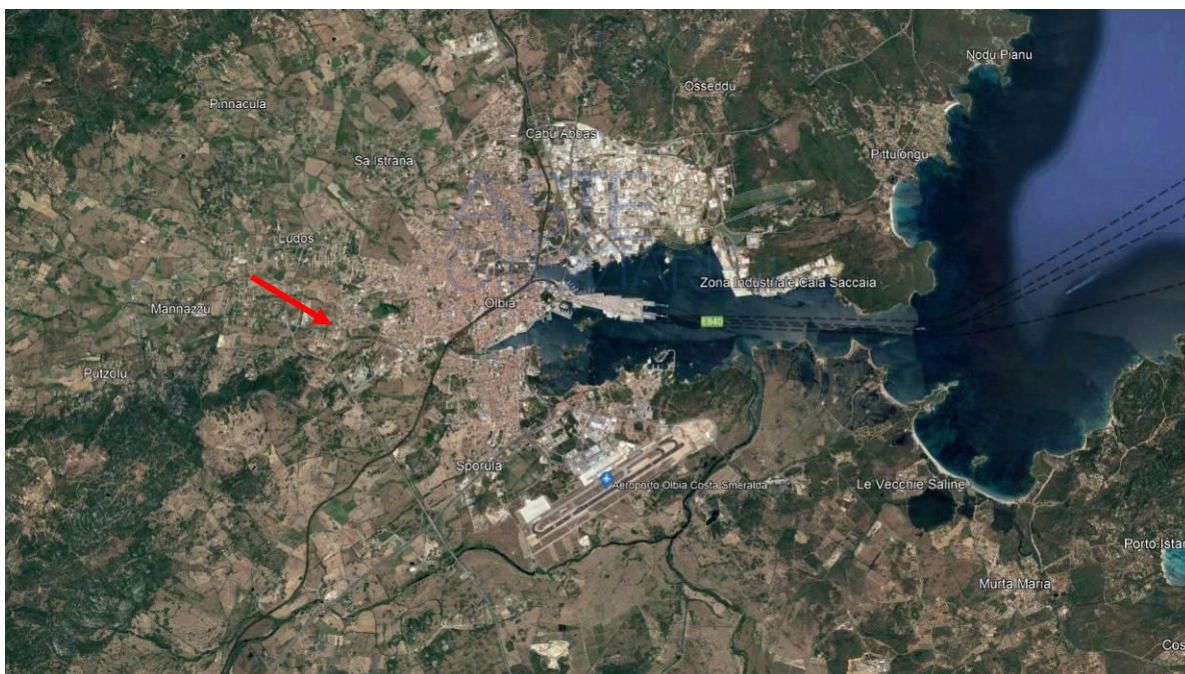
- Comune: OLBIA (SS)
- Via: xxxxxxxxxxxxxx - Loc. S'Isticadeddu
- Piano: Terra







Vista Aerea - Inquadramento Nord-Est Sardegna – Gallura



Vista Aerea - Inquadramento - Olbia

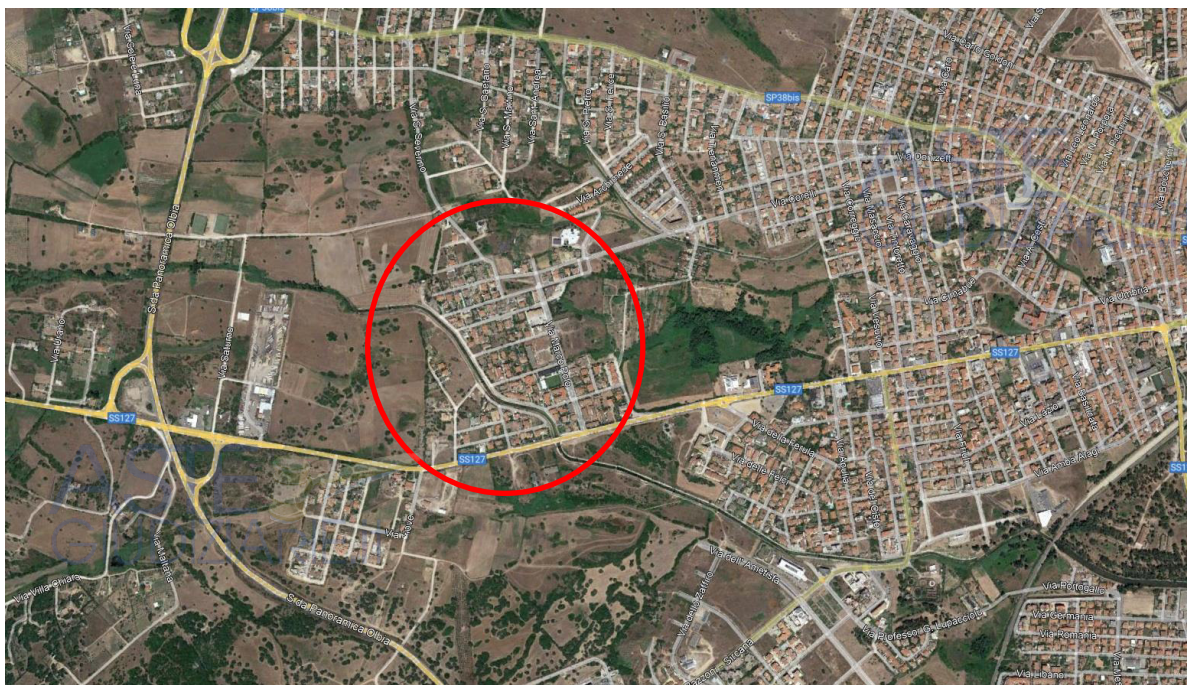
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Ruolo G.E.S. N. 108/2021**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







Vista Aerea - Inquadramento quartiere S'Isticadeddu



Vista Aerea - Inquadramento beni in oggetto siti in Olbia - Corso xxxxxxxxxxxxxx

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Ruolo G.E.S. N. 108/2021**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







Vista Aerea - Ubicazione Fabbricato e Terreno al xxxxxxxxxxxx del Corso xxxxxxxxxxxx di Olbia (SS)

## 2.2 Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative

I beni oggetto di pignoramento sono siti, come anzidetto, nel Comune di OLBIA (SS), nel Corso Vittorio Veneto n° 174.

Si tratta di:

- un immobile ad uso residenziale compresa corte di pertinenza identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 36, Particella 1673, Sub. 3.  
All'epoca del pignoramento tale immobile risultava diviso catastalmente, costituito da un'abitazione (identificata al fg. 36, part. 1673 (ex 1445), sub 1) e da un piccolo negozio (identificato al fg. 36, part. 1673 (ex 1445), sub 2).  
In data 16/07/2021 è stata effettuata una variazione catastale, una "Fusione" tra i due sub riportando la situazione come da concessione edilizia del 1996, cioè un'unica unità immobiliare distinta come detto al Foglio 36, Particella 1673, Sub. 3;
- un Terreno circostante la casa residenziale identificato al Catasto Terreni del Comune di OLBIA al fg. 36, part. 1445, soltanto in parte delimitato da recinzione. All'estremità Nord di tale lotto, al confine con altre proprietà, insiste un magazzino che, come specificato al "Quesito n. 6" – "Conformità alla normativa – sanabilità", risulterà totalmente abusivo e non sanabile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Ruolo G.E.S. N. 108/2021





Il fabbricato, le aree pertinenziali ed il lotto di terreno sono ubicati in zona E ("Zona Agricola") del Comune di Olbia, un'area periferica ad Ovest della stessa città, ma a pochi minuti in auto dalle principali attività e servizi.

L'unità residenziale si raggiunge dal centro percorrendo una delle vie nevralgiche di Olbia, il Corso xxxxxxxxxxxx, svoltando sul lotto di terreno al civico n. xxx poco prima dello svincolo per la "circonvallazione", la "Strada Panoramica Olbia".

La Zona è a destinazione agricola ma essendo l'area a ridosso dell'abitato non mancano le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle immediate vicinanze stanno nascendo nuovi quartieri e lottizzazioni a destinazione residenziale, sono stati da poco realizzati anche i marciapiede e una pista ciclabile. Il centro si raggiunge agevolmente così come le principali vie di comunicazione. Il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è quello tipico di una zona residenziale periferica.

La posizione dell'immobile permette di raggiungere in poco tempo il centro della città, le piazze, la stazione ferroviaria, il nuovo Ospedale "Giovanni Paolo II", le principali attrazioni di Olbia e permette inoltre di uscire dall'abitato in brevissimo tempo essendo ubicato nelle immediate vicinanze dello svincolo che porta alla "circonvallazione" e quindi alle arterie di comunicazione stradale sarda, quali la SS 131 DCN Olbia-Nuoro-Cagliari e la SS 729 Sassari-Olbia.

### 2.3 Caratteristiche Distributive

L'immobile ad uso residenziale (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 36, Particella 1673, Sub. 3) è composto da Ingresso, Disimpegno, Soggiorno – Pranzo – Angolo Cottura, due camere, due bagni uno dei quali con antibagno, una veranda coperta sul lato Est del fabbricato, con circostante un terreno adibito a cortile; Il lotto di terreno circostante la casa identificato al Catasto Terreni del Comune di OLBIA al fg. 36, part. 1445 ha una forma rettangolare, confina a Sud con la Strada Statale 127, (Corso xxxxxxxxxxxx), ad Est con un alto lotto di proprietà della famiglia Sini (ma non facente parte dei beni pignorati), ad Ovest ed a Nord con altre proprietà.

L'accesso, sia all'immobile che al terreno oggetto di perizia è garantito (attraverso un passo carrabile munito di cancello scorrevole in acciaio) dal Corso xxxxxxxxxxxx, al civico n. xxx.

**1) Lo schema distributivo dell'abitazione al fg. 36, part. 1673, sub 3** come già sopra accennato prevede:

- Piano Terra Rialzato così composto:
  - Ingresso (h= 3,07 m - Su= 7,06 mq);

- Disimpegno (h= 3,07 m - Su= 6,38 mq);
- Pranzo/Soggiorno/Angolo Cottura (h= 3,07 m - Su= 38,88 mq);
- Bagno 1 (h= 3,07 m - Su= 7,06 mq);
- Camera da letto 1 (h= 2,80 m - Su= 21,52 mq);
- Camera da letto 2 (h= 2,80 m - Su= 16,44 mq);
- Anti Bagno 2 (h= 2,80 m - Su= 1,45 mq);
- Bagno 2 (h= 2,80 m - Su= 3,08 mq);
- Veranda Coperta lato Est (S= 45,15 mq);
- Corte circostante il fabbricato (S= 391,85 mq);

(Nota: S= Superficie lorda, Su= Superficie Utile Calpestabile, h= altezza)

La superficie Utile Calpestabile residenziale totale risulta essere pari a

$S_{UTOT} = 101,87$  mq.

La superficie Lorda residenziale totale, compresi muri, risulta essere pari a

$S_{TOT} = 123,00$  mq.

La superficie Lorda Verande totale, compresi muri, risulta essere pari a

$S_{TOT} = 45,15$  mq.

La superficie Lorda della corte ricompresa al Fg. 32, part. 1673, sub 3, risulta essere pari a  $S_{TOT} = 391,85$  mq.

## 2) Il lotto di terreno circostante la casa identificato al Catasto Terreni del Comune di OLBIA al fg. 36, part. 1445:

- ha una forma rettangolare ed una Superficie S= 1466,00 mq, confina a Sud con la Strada Statale 127, (Corso Vittorio Veneto), ad Est con un alto lotto di proprietà della famiglia Sini (non facente parte dei beni pignorati), ad Ovest ed a Nord con altre proprietà;
- risulta delimitato da muri in pietra, muri in blocchetti e da recinzioni metalliche nei lati Sud, Ovest e Nord, mentre sul lato Est non vi è alcuna delimitazione con il mappale 1446 dello stesso foglio non facente parte dei beni pignorati;
- l'accesso è garantito da un passo carrabile costituito da un cancello scorrevole (manuale) in acciaio. Tale ingresso è a servizio anche della residenza Fg. 32, part. 1673, sub 3, in quanto risulta essere al centro del terreno al fg. 36, part. 1445;
- all'interno dell'area vi sono alcuni gabbiotti utilizzati per attività di rivendita bombole del gas;
- sul lato a Nord dell'area in oggetto è stata realizzata una Tettoia aperta/Magazzino con muri in blocchi di CLS e tetto in legno e ondulina in resina

che, come specificato al "Quesito n. 6" - "Conformità alla normativa - sanabilità", risulterà totalmente abusiva, non sanabile e quindi da demolire.

Tale fabbricato ha una forma rettangolare per una SU= 120,03 mq e S lorda= 131,57 mq.

Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato, dei beni pignorati, allegata alla presente perizia.

## 2.4 Consistenza

Determinazione Consistenza secondo il D.P.R. 138/98, allegato C

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere con quello utilizzato per la determinazione del valore della zona. Il borsino dell'O.M.I. che verrà adottato nella presente relazione per ottenere il valore dell'immobile, di basa sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestabile compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le superfici Accessorie (SA) ridotte in funzione della tipologia, secondo l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

### A) Calcolo SLC e SA (per Case singole indipendenti):

– **SLC** dell'immobile:

- Superficie lorda Piano Terra (Residenziale)

|                                 |               |    |
|---------------------------------|---------------|----|
| Sup. lorda Piano Terra          | 123,00        | mq |
| TOT Sup. lorda Calpestabile SLC | <b>123,00</b> | mq |

– **SA** dell'immobile:

- SA<sub>1</sub> - Balconi Terrazze, Verande e assimilabili da computare al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente i 25 mq:

|                                         |       |    |
|-----------------------------------------|-------|----|
| - Sup lorda Veranda Coperta Piano Terra | 45,15 | mq |
| - TOT Sup lorda Verande                 | 45,15 | mq |

$$SA_1 = (25,00 \times 0,30) + (45,15 - 25,00) \times 0,1 = 9,52 \text{ mq}$$



- SA<sub>2</sub> - Cantine, Soffitte e assimilabili comunicanti con la residenza da computare al 50%:

|                                            |      |    |
|--------------------------------------------|------|----|
| Sup lorda Cantine, Soffitte e assimilabili | 0,00 | mq |
| TOT Sup lorda                              | 0,00 | mq |

$$SA_2 = 0,00 \text{ mq}$$

- SA<sub>3</sub> - Cantine, Soffitte e assimilabili NON comunicanti con la residenza da computare al 25%:

|                                                                                                                                  |        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|
| Sup lorda Magazzino al Fg. 36, Part. 1445 (non computati perché abusivi non sanabili e quindi da demolire) (vedere Quesito n. 6) | 131,57 | mq |
| TOT Sup lorda                                                                                                                    | 0,00   | mq |

$$SA_3 = 0,00 \text{ mq}$$

- SA<sub>4</sub> - giardini da computare al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per la parte eccedente:

|                                                             |         |    |
|-------------------------------------------------------------|---------|----|
| - Sup. lorda Corte immobile (al Fg. 36, Part. 1673, Sub. 3) | 391,85  | mq |
| - Sup. lorda Terreno circostante (al Fg. 36, Part. 1445)    | 1466,00 | mq |
| TOT Sup lorda Giardini                                      | 1857,85 | mq |

$$SA_4 = (123,00 \times 0,10) + (1857,85 - 123,00) \times 0,02 = 47,00 \text{ mq}$$

per un totale di

$$SA = SA_1 + SA_2 + SA_3 + SA_4 = 9,52 + 0,00 + 0,00 + 47,00 = \mathbf{56,52 \text{ mq}}$$

#### B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$Sc = SLC + SA = 123,00 + 56,52 = \mathbf{179,52 \text{ mq}}$$

**arrotondata:**

$$Sc = \mathbf{180,00 \text{ mq}}$$

Per cui:

**Superficie Catastale/Commerciale (Sc)** dell'immobile e pari a mq **180,00 mq**

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che allegate alla presente perizia.





## 2.5 Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- **FONDAZIONI:** lineari a trave rovescia in Cemento Armato;
- **STRUTTURA PORTANTE VERTICALE:** in blocchi di calcestruzzo, pilastri, travi e cordoli in Cemento Armato;
- **SOLAIO di copertura:** in latero - cemento orizzontale con all'estradosso impermeabilizzazione in guaina bituminosa;
- **INTONACI INTERNI:** del tipo civile, tinteggiate con pitture di colore bianco e giallo chiaro;
- **INTONACI ESTERNI:** del tipo civile; tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate di colore grigio chiaro;
- **PAVIMENTAZIONI INTERNE:** in gres porcellanato 30x30 colore beige chiaro;
- **PAVIMENTAZIONI ESTERNE verande coperte:** in gres porcellanato 30x30 colore beige chiaro;
- **PAVIMENTAZIONI INTERNE BAGNO 1:** in gres porcellanato 20x20 colore verde antichizzato;
- **RIVESTIMENTO BAGNO 1:** in gres porcellanato 20x20 e 10x10 colore verde antichizzato;
- **PAVIMENTAZIONI INTERNE BAGNO 2:** in monocottura 10x20 colore grigio scuro;
- **RIVESTIMENTO BAGNO 2:** in monocottura 10x20 colore grigio scuro e rosa escluso l'antibagno in cui il placcaggio risulta essere in monocottura 20x20 colore beige chiaro;
- **Placcaggio Cucina:** in monocottura di colore grigio chiaro, delle dimensioni unitarie di cm. 10x10;
- **INFISSI INTERNI:** in legno con meccanismi in ottone;
- **INFISSI ESTERNI:** con telaio in alluminio e vetro-camera (2 vetri) con persiane sempre in alluminio (entrambe color legno scuro);
- **APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:** ceramici di tipo corrente (il Wc ed il Bidet al Bagni 1 sono sospesi, tutti gli altri sanitari risultano essere fissati a terra); RUBINETTERIE con miscelatore;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** sottotraccia e funzionante, privo di attestati di conformità;
- **IMPIANTO ACQUA CALDA SANITARIA:** presente e funzionante, costituito da un boiler elettrico;
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO e RAFFRESCAMENTO:** presente e funzionante, è costituito da n. 3 pompe di calore aventi gli split interni nelle due camere da letto e nel Soggiorno/Pranzo/Angolo Cottura;

È inoltre presente un camino a legna nel locale Soggiorno/Pranzo/Angolo Cottura;

- **IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO:** presenti e funzionanti, realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche ma privo di attestati di conformità.

## 2.6 Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo

Nel complesso, la casa di civile abitazione ed il terreno circostante, si presentano in **buono stato di conservazione** sia internamente che esternamente. Si notano in alcune stanze dell'immobile al Fg. 36, Part. 1673, Sub. 3 alcune filature sull'intonaco, ma a parte questo il fabbricato è stato costantemente sottoposto a manutenzioni ordinarie e le aree adiacenti risultano essere abbastanza curate.

I locali della residenza sono di buone dimensioni e funzionali. Soltanto una camera dal letto (la Camera 1) con Su= 21,52 mq, non ha un Rapporto aeroilluminante (RAI) adeguato, infatti è inferiore a 1/8 della Superficie utile del locale come indicato nelle Normative vigenti; per tale ragione bisognerà prevedere un aumento delle superfici finestrate dell'ambiente, tramite presentazione di una richiesta di ampliamento della finestra esistente soggetta ad Autorizzazione Edilizia cosiddetta SCIA a 0 Giorni.

La Tettoia aperta/Magazzino presente all'esterno al Fg. 36, Part. 1445 è altrettanto in buone condizioni ma come precedentemente detto risulta totalmente abusiva, non sanabile e quindi da demolire.

Si rimanda il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (cfr. **Allegato** – documentazione fotografica).



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

**3a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**

**3b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;**

**3c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio;**

I dati riportati in pignoramento pur non corrispondendo tutti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato i beni in oggetto, consentendone comunque l'univoca individuazione.

Infatti nell'Atto di Pignoramento datato 04/06/2021, risulta che i beni oggetto erano ubicati in Località S'Isticadeddu-Olbia, in realtà allo stato attuale tali beni sono siti in Località S'Isticadeddu-Olbia e nello specifico nel Corso xxxxxxxxxxxxxx, n. xxx.

Sempre nell'Atto di Pignoramento datato 04/06/2021 si indica che i beni pignorati erano individuati catastalmente come segue:

- appartamento e cortile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS) al foglio 36, particella n. 1445, sub. 1, loc. S'Isticadeddu, piano T, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza Vani 4;
- Negozio e cortile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS) al foglio 36, particella n. 1445, sub. 2, loc. S'Isticadeddu, piano T, Cat. C/1, Cl. 1, Consistenza 20 mq;
- terreno circostante il fabbricato ubicato in Olbia, località' S'Isticadeddu, censito al Catasto Terreni del Comune di Olbia (SS) al foglio 36, particella 1445, Consistenza 1620 mq;

Allo stato attuale invece i due immobili su menzionati (appartamento e negozio compresi cortili) risultano un solo immobile adibito a casa di civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS) al foglio 36, particella n. 1673, sub. 3. Tale differenza è dovuta a una "Fusione-Ampliamento" catastale eseguita in data 16/07/2021, che ha riportato la situazione come da concessione edilizia del 1996, cioè un'unica unità immobiliare.

Il terreno circostante il fabbricato ubicato in Olbia, località' S'Isticadeddu, censito al Catasto Terreni del Comune di Olbia (SS) al foglio 36, particella 1445, non risulta avere una estensione pari a 1620,00 mq ma pari a 1466,00 mq dopo che in data 04/09/2014 è stato effettuato un "RIORDINO FONDIARIO" (pratica catastale n. SS0133002).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**4 - QUESITO QUATTRO – "ACCATASTAMENTO"**

*Proceda, ove necessario e su specifica autorizzazione del giudice, a cui dovrà anche sottoporre il relativo preventivo di spesa, 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.*

I beni immobili pignorati in oggetto sono attualmente così accatastati:

1. L'immobile residenziale (accorpamento dell'Appartamento e del Negozio compresi cortili indicati in Atto di Pignoramento) è censito al N.C.E.U. al foglio 36, Particella 1673, sub 3, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale TOT 153 mq, Sup. catastale TOT escluse aree scoperte 123 mq, rendita catastale € 383,47, intestato a xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx) il xxxxxxxxxxxx.
2. Il terreno circostante l'immobile è censito al N.C.T. al foglio 36, Particella 1445, Qualità Classe: AREA URBANA, Superficie 1466,00 mq (dati derivanti da un RIORDINO FONDIARIO del 04/09/2014 Pratica n. SS0133002 in atti dal 04/09/2014 (n. 18178.1/2014)), intestato a xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx ed a xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx.

Dai controlli effettuati al Catasto e dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'immobile pignorato risulta accatastato senza difformità.

Esiste un'unica incongruenza, il Sig. xxxxxxxxxxxx (padre e marito delle Esecutate) è deceduto il 21/11/2018 ma nonostante siano stati stipulati e trascritti n. 2 Atti di Successione Testamentaria (come riassunto al "Quesito n. 2") in cui venivano lasciati in eredità i beni pignorati alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx ed alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx, non è mai stata eseguita la voltura catastale in favore di queste ultime.

In data 28/08/2023 è stata presentata un'istanza dal sottoscritto perito alla S.V. Giudice Istruttore, chiedendo se dovesse eseguire tale voltura il presente tecnico contestualmente alla perizia oppure lasciare la situazione catastale come è attualmente, considerando che poi alla vendita dovrà essere eseguita ulteriore voltura catastale in favore degli acquirenti dei beni pignorati.

Considerando che il sottoscritto non ha ricevuto risposta in merito al quesito su scritto, nella presente perizia si indica che dovrà essere disposta una Voltura Catastale con un





cambiamento delle Ditte per i beni immobiliari in oggetto dopo la vendita dei beni pignorati.

Il Costo presumibile per effettuare tale Voltura ammonta a circa € 1500. Tale costo sarà da decurtare alla stima che verrà effettuata nella presente perizia.

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche degli immobili.



**5 - QUESITO CINQUE – "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"**

***"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";***

Gli strumenti urbanistici del Comune di OLBIA (SS) prevedono che l'area ove sono ubicati l'unità immobiliare ed il Terreno in oggetto ricadono all'interno del Piano di Fabbricazione del Comune di Olbia in zona E "Zone Agricole".

Si tratta di zone destinate all'attività agricola e zootecnica. In generale la funzione produttiva di tale zona deve essere accompagnata dalla salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico, dal rispetto della flora e della fauna tipiche della zona e dell'equilibrio dell'idrogeologico.

Ai fini edificatori per le zone agricole la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ettari uno (ha=3) salvo che per le seguenti destinazioni:

- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici per i quali la superficie minima è ha 0,50.

Ai fini edificatori sono ammessi in zona agricola, oltre alle residenze come di seguito normato, solamente fabbricati annessi a lavori di miglioramento fondiario (fabbricati aziendali) quali locali aziendali, silos, rimessa macchine, fienili, ricoveri del bestiame, magazzini per mezzi tecnici di produzione, per il settore orto-florofrutticolo, locali per il condizionamento, la conservazione e la cernita dei prodotti per il settore cerealicolo, impianti di essiccazione e di conservazione di prodotti nonché quelli connessi con l'attività agrituristica e per i punti di ristoro.

Tutti i locali, che debbono essere realizzati separati e non collegati alle eventuali residenze, dovranno avere tipologia caratteristica dei fabbricati legati alla attività agricola, forma geometrica semplice, possibilmente rettangolare con tetto a doppia falda. In ogni caso dovranno essere dotati di servizio igienico.

Per le residenze la superficie minima di intervento è sempre stabilita in ettari tre.

Le residenze in zona agricola sono ammesse esclusivamente se è prevista la presenza continua sul posto del conduttore del fondo e della sua famiglia. Qualora non sia rispettata la precedente condizione è consentita esclusivamente la realizzazione di un locale appoggio di superficie massima di 80 mq completo di servizio igienico ed eventuale disimpegno. Le residenze ed i locali appoggio in zona agricola sono ammessi solo se al servizio di una azienda agricola esistente (nel caso di imprenditori agricoli a titolo principale) o se facenti parte di un progetto di miglioramento fondiario.



I beni in oggetto ricadono a loro volta:

- nel "Pai Frana adottato Olbia - Variante 2022" in area Hg0, ovvero Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali, all'interno della quale sono ammessi tutti i tipi di intervento;
- nel "PAI Hg Variante Art.8 - Olbia" in fase di Validazione, in area Hg1;
- all'interno dell'"Ambito di Paesaggio - 18 Golfo di Olbia" del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna, oltre la fascia dei due chilometri dal mare soggetti a Nulla Osta Paesaggistico in quanto zona agricola e non soggetti a ulteriori vincoli.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

**6.1 Legittimità della costruzione**

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione.

L'immobile pignorato ora censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia la Foglio 36, Part. 1673, Sub. 3 è stato realizzato a metà degli 80, secondo quanto indicato nelle visure storiche del fabbricato, senza alcuna autorizzazione/concessione e quindi abusivamente.

Successivamente per tale abuso veniva presentata una domanda di Concessione Edilizia in condono ai sensi della Legge n. 47/85 e L.R. n. 23/85, cosiddetto primo Condono Edilizio, per la quale veniva rilasciata la:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 e L.R. n. 23/85 - Pratica n. 1981 del 10/06/1996 a nome del Sig. xxxxxxxxxxxx (padre e marito delle esecutate).**

Per la Tettoia aperta/Magazzino presente nel terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia la Foglio 36, Part. 1445 non è stata reperita alcuna concessione, per cui pare sia stata realizzata abusivamente e non risulta sia mai stata richiesta nel corso degli anni alcuna Sanatoria con oggetto tale magazzino.

Sempre dalla ricerca effettuata presso gli uffici Comunali, non risulta presente il Certificato di Agibilità degli immobili e neanche la richiesta dello stesso.



## 6.2 Difformità dalle Concessioni

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che:

- **l'immobile pignorato ora censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia la Foglio 36, Part. 1673, Sub. 3, presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato.**

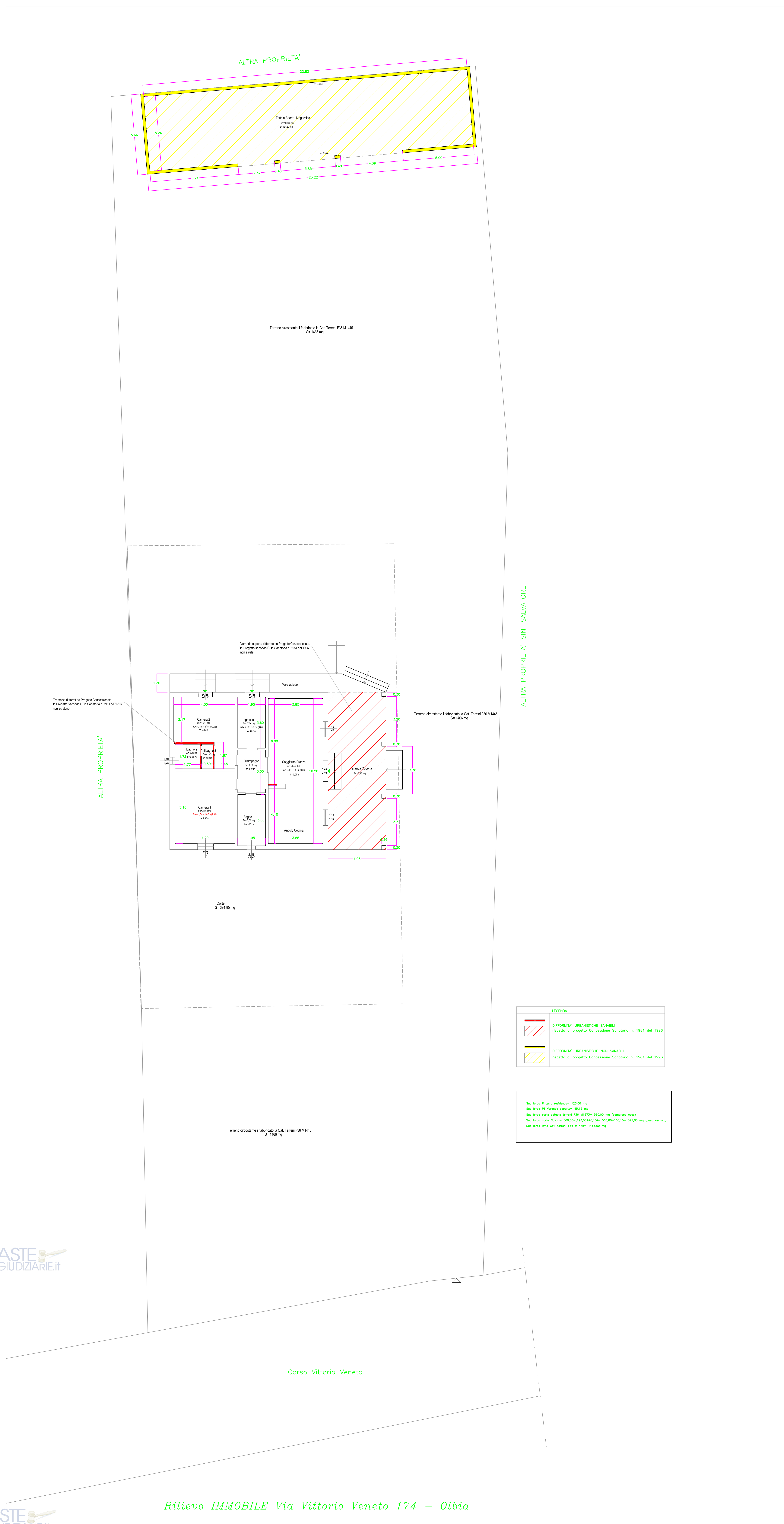
Tali difformità sono di seguito elencate:

- a) variazioni interne all'immobile senza alcuna modifica alla sagoma o di volumetria, quali la realizzazione di tramezzi per la realizzazione di un bagno con antibagno e la realizzazione di una piccola tramezzatura nel soggiorno/pranzo;
  - b) in una delle camere da letto (Camera 1) non è rispettato il corretto rapporto aeroilluminante, sarebbe necessario aumentare la superficie finestrata in tale stanza;
  - c) variazione esterna, è presente in realtà una veranda coperta avente una superficie coperta pari a 45,15 mq non esistente in concessione;
- **La Tettoia Aperta/Magazzino presente nel terreno pignorato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia la Foglio 36, Part. 1445:**
    - d) Non è presente nei progetti della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1981/96 per cui è in totale difformità, (da demolire).

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia il rilievo degli immobili in con indicate le difformità urbanistiche (anche inserita di seguito) e le piante dell'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1981 del 10/06/1996.









### 6.3 Sanabilità

Considerando che:

- gli immobili si trovano in Zona E "Zone Agricole", in cui ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ettari uno (ha=3);
- il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato pignorato, censito al Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 1673 ha una superficie pari a 560,00 mq;
- il lotto di terreno circostante il fabbricato pignorato, censito al Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 1445 ha una superficie pari a 1466,00 mq;
- quindi la totalità di terreno indicato ai punti precedenti non raggiunge i 3 ettari;
- l'immobile è ubicato su di un'area ubicata all'interno dell'ambito paesaggistico n. 18 golfo di Olbia oltre i due chilometri dalla costa, pertanto soggetta ad Autorizzazione Paesaggistica.

Si può concludere che:

- sull'immobile si potrà richiedere il permesso di costruire in sanatoria degli elementi edificati in **difformità per ciò che riguarda le incongruenze (a), (b) e (c)** alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1981/96, **tramite un "accertamento di conformità"** (come da Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii), e la richiesta dell'ampliamento della finestra della camera da letto n. 1, **perché risultano essere sanabili**;
- la **difformità (d)** presente su terreno al Foglio 36, Part. 1445, invece **non può essere sanata** perché la superficie minima di intervento per le zone agricole è stabilita in n. 3 ettari e nel caso in oggetto non li raggiunge, **per cui l'intero magazzino non indicato in Concessione in Sanatoria n. 1981/96 dovrà essere demolito e i luoghi riportati allo stato originario.**

Secondo ciò che si prescrive agli articoli 46, 5° comma del DPR 380/2001 e 40, 6° comma della L. 47/85, "L'aggiudicatario, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".



#### 6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica riguarderanno quindi prevalentemente:

- le operazioni necessarie per espletare tutte le lavorazioni di demolizione precedentemente descritte, comprensive del trasporto del materiale di risulta a discarica, e si possono così quantificare:

- demolizione Tettoia aperta/Magazzino di SL=131,57 mq:

**totale di costi per le demolizioni** comprese pratiche comunali e sicurezza pari a **30.000,00 €**;

- i costi necessari da sostenersi per la sanatoria delle incongruenze (a), (b) e (c), riguardano il pagamento delle sanzioni amministrative al Comune di Olbia per le difformità urbanistiche. Inoltre vanno considerate le spese da corrispondersi al tecnico incaricato di redigere la pratica.

In particolare:

- Per quanto riguarda le sanzioni amministrative da corrispondersi al Comune di Olbia per la sanatoria delle difformità riscontrate è pari a € 3.000/00;
- Per quanto riguarda gli onorari da corrispondersi al tecnico per la redazione della pratica di Accertamento di Conformità, potrebbero aggirarsi ad un importo avente un ordine di grandezza pari a circa € 5.000,00 (oltre oneri di legge ed IVA per un totale di € 6.500/00).
- **totale di costi sanatoria incongruenze** pari a **9.500 €**.



## 6.5 Conclusioni

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al Quesito 14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alla Tettoia/Magazzino presente nel terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Olbia al Foglio 36, Part. 1445 da demolire, in quanto opere incongrue non sanabili. La superficie di tale Magazzino sarà conteggiata invece come Terreno.

Verrà inoltre decurtato dalla stima il totale dei costi di demolizione e sanatoria determinati al paragrafo 6.4 pari a € 30.000,00+€ 9.500,00 = **€ 39.500,00 €**

## 7 - QUESITO SETTE – “BENI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO”

**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;**

I beni pignorati soggetti a stima non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

## 8 - QUESITO OTTO – “SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE”

**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;**

Trattandosi di beni immobiliari indipendenti e privati non sono presenti spese condominiali.

Dalle ricerche effettuate sui beni pignorati, non risulta vi siano inoltre spese fisse documentate di gestione e di manutenzione, spese straordinarie o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.



**9 - QUESITO NOVE – "DIVISIONE IN LOTTI"**

***Dica se è possibile vendere il bene pignorato 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;***

Nel caso di vendita dei beni pignorati, non essendo divisibili perché l'accesso all'immobile pignorato al Foglio 36, Part. 1673, Sub.3 è consentito attraversando il terreno pignorato al Foglio 36, Part. 1445 che lo circonda, devono essere venduti in un unico lotto.

**10 - QUESITO 10 – "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;***

I debitori sono gli unici proprietari dei beni.

I beni in oggetto sono pignorati per intero e non frazionabili in quanto l'accesso all'immobile ed al terreno circostante è possibile soltanto da un unico ingresso a servizio di entrambe, essendo l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 36, Part. 1673, Sub. 3, circondato dal terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 36, Part. 1445.





**11 - QUESITO UNDICI – “STATO DEL BENE”**

*accerti se l'immobile/i è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente 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;*

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di perizia risultava nella piena disponibilità delle esecutate.

La proprietaria Sig.ra xxxxxxxxxxxx risiede stabilmente in tale immobile.

**Titoli di proprietà**

I beni Immobiliari in oggetto (Fabbricato e Terreno circostante), sono pervenuti alle esecutate, Sig.ra xxxxxxxxxxxx e Sig. xxxxxxxxxxxx, in virtù di n. 2 **atti Successione Testamentaria** con cui il Sig. xxxxxxxxxxxx (decaduto il 21/11/2019) lasciava tali beni alla coniuge superstite xxxxxxxxxxxx, per l'usufrutto, ed alla figlia xxxxxxxxxxxx, per la nuda proprietà (Atti trascritti in data 11/02/2019 ai nn. 760 reg. part. e 1318 reg. gen. e in data ai nn. 761 reg. part. e 1319 reg. gen.).

(In Allegato Atti di Successione).

**12 - QUESITO DODICI – “STATO DEL BENE”**

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

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di perizia risultava nella piena disponibilità delle esecutate.

La proprietaria Sig.ra xxxxxxxxxxxx risiede stabilmente in tale immobile.



**13 - QUESITO TREDICI – "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;***

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come indicato al precedente Quesito n. 8, dedicato alle spese di gestione e manutenzione, non vi sono Oneri Condominiali da pagare in quanto i beni pignorati non fanno parte di un condominio, sono beni immobiliari privati.

Non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n 254/2017.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**14 - QUESITO QUATTORDICI – “DETERMINAZIONE DEL VALORE”**

*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.*

Trattandosi di beni immobiliari a destinazione d'uso RESIDENZIALE, indipendenti, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in “loco” a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2.4, abbiamo anticipato che

**A) Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile di 180,00 mq**

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

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.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione in percentuale del suo valore.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.



Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico);
- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

### **Indagini e Ricerche Di Mercato**

**(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)**

Nella stima degli immobili è stata effettuata un' indagine relativa al valore commerciale degli immobili residenziali nel Comune di Olbia (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, "D2/Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE" del Comune di OLBIA riferite al 2° semestre del 2022.

Il valore più probabile di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile, per "Abitazioni Civili" con stato conservativo "Normale" risulta di Euro **1.750,00** (min 1.400,00 – max 1.850,00) per metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore è stato ricavato tramite Borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) che si basa sulla superficie catastale secondo i criteri del D.P.R. 138/98, e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche medie della zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Il valore finale dell'immobile in oggetto sarà calcolato moltiplicando il valore più probabile di mercato della zona al metro quadro, (corretto con adeguati coefficienti in

funzione delle caratteristiche dell'immobile), per i metri quadrati di superficie commerciale rilevati e poi si detraranno i costi calcolati al Quesito n. 6 per sanare le incongruità urbanistiche dell'immobile.

Il valore al metro quadro ricavato, in base ad una attenta analisi eseguita, secondo la stima degli immobili presenti nell'area dell'immobile è di **1.750,00 €/mq**.

Tali valori si riferiscono ad immobili presenti nella zona in cui è sito l'immobile oggetto di perizia che presentano le stesse caratteristiche.

Il prezzo applicato è il valore di mercato sulla base della verifica sugli immobili in vendita o venduti nella stessa zona negli ultimi sei mesi.

### **B) VALORI DI MERCATO: 1.750,00 €/mq**

#### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data odierna è il seguente.

Essendo:

**A) Sc - Superficie commerciale: mq 180,00;**

**B) Valore più probabile di mercato della zona: €/mq 1.750,00;**

**C) Valore più probabile di mercato** della zona considerando i Coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile (in riferimento, al D.P.R. n°138/98 ed alle consuetudini tecniche locali):

- Considerati i seguenti Coefficienti Correttivi:

|                       |                                                  |       |   |
|-----------------------|--------------------------------------------------|-------|---|
| Piano                 | Terra con Giardino ed ingresso indipendente      | 1,000 | X |
| Orientamento          | Nessun Orientamento Prevalente                   | 1,000 | X |
| Esposizione           | Su più lati                                      | 1,050 | X |
| Affaccio              | Su strada e giardino                             | 1,000 | X |
| Taglio                | > 100 mq con 2 bagni                             | 1,050 | X |
| Verande               | n. 1 verande coperta                             | 1,100 | X |
| Distribuzione         | Normale                                          | 1,000 | X |
| Luminosità            | Normale                                          | 1,000 | X |
| Vetustà               | Anno costruzione 1986 -<br>Ristrutturazione 1996 | 0,815 | X |
| Finitura              | Ordinaria                                        | 1,000 | X |
| Manutenzione Immobile | Normale                                          | 1,000 | X |
| Manutenzione Stabile  | Normale                                          | 1,000 | X |
| Riscaldamento         | Autonomo - pompe di calore                       | 1,050 | X |
| Efficienza Energetica | Bassa                                            | 0,950 | X |
| Tipologia Stabile     | Economico                                        | 0,950 | X |
| Parcheggio            | Più facile (posto auto privato)                  | 1,100 | X |
| Trasporti             | Nella media della zona                           | 1,000 | X |



|          |                        |                 |   |
|----------|------------------------|-----------------|---|
| Traffico | Via rumorosa           | 0,900           | X |
| Zona     | Nella media della zona | 1,000           | = |
|          |                        |                 |   |
| TOT      |                        | <b>0,927258</b> |   |

ci portano un valore di mercato della zona per il presente immobile pari a:

$$\text{C) } \text{€}/\text{mq } 1.600,00 \times 0,927258 = \text{€ } 1.622,70 \text{ €/mq;}$$

**D) Valore dell'immobile corretto** sulla base delle specifiche dell'immobile oggetto della perizia:

$$\text{D) } = A \times C = 180,00 \text{ mq} \times 1.622,70 \text{ €/mq}$$

$$\text{D) Valore immobile} = \text{€ } 292.086,27$$

A questo Valore "D" ulteriormente devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, precedentemente quantificati al Quesito n. 6 (Conformità Urbanistica-Sanabilità) ed al Quesito n. 4 (Accatastamento) di seguito riepilogati:

$$\text{E) TOT costi per demolizioni: € } 30.000,00$$

$$\text{F) TOT conformità urbanistiche: € } 9.500,00$$

$$\text{G) TOT conformità catastali (VOLTURE): € } 1.500,00$$

**H) Il valore totale dell'immobile** risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$\text{H} = \text{€ } 292.086,27 - \text{€ } 30.000,00 - \text{€ } 9.500,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 251.086,27$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

$$\text{Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato)} = \text{€ } 251.000,00$$

$$\text{VALORE U.I.} = \text{€ } 251.000,00$$

**(euro duecento cinquantuno mila/00 in cifra tonda)**

Allo scopo di risalire al più probabile valore della quota di proprietà del stato necessario

risalire al più probabile valore dell'immobile sul mercato libero per immobili simili nell'area dell'immobile.

La perizia del bene in oggetto comprende il più probabile valore di un immobile di non recente costruzione presente a Olbia (SS) in Zona "D2/Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE" del Comune di OLBIA, in particolare nella Località "S'ISTICADEDDU".

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

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

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 10-15 per cento del medesimo al ribasso o al rialzo, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni.

Olbia, 11/09/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CTU  
Ing. xxxxxxxxxxxxx  
(firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Ruolo G.E.S. N. 108/2021



**Documentazione allegata:**

- Allegato 1 – Relazione fotografica;
- Allegato 2 – Comunicazione avvio Operazioni Peritali e Verbale;
- Allegato 3 – Verbale di sopralluogo n. 1;
- Allegato 4 – Certificato ipotecario;
- Allegato 5 – Visura Ipocatastale beni in oggetto;
- Allegato 6 – estratto di mappa catastale;
- Allegato 7.01 – Visura Catastale Storica immobile al fg 36 m 1673 sub 3 (ex sub 1 e 2);
- Allegato 7.02 – Visura Catastale Storica Terreno al fg 36 m 1445;
- Allegato 8 – Planimetria catastale dell'immobile;
- Allegato 9 – Rilievo planimetrico beni immobili (fabbricato + terreno) con indicazione difformità;
- Allegato 10 – Richiesta Accesso Agli Atti Comune di Olbia;
- Allegato 11 – Concessione sanatoria n. 1981 del 1996 - L 47/85;
- Allegato 12 – Pianta Fabbricato Concessione sanatoria n. 1981 del 1996;
- Allegato 13 - Atti di Successione testamentaria;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CTU  
Ing. xxxxxxxxxxxx  
(firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

