



TRIBUNALE DI TEMPION PAUSANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carboni Francesco nell'Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



Geom. CARBONI FRANCESCO [REDACTED]



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



1 di 18

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - ABITAZIONE ubicatA a OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU	3
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Consistenza	5
CRONISTORIA Dati Catastali	6
Bene N° 1 - ABITAZIONE ubicatA a OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU	6
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - ABITAZIONE ubicatA a OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU	8
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU	9
sTATO CONSERVATIVO	9
PARTI COMUNI-PATTI-SERVITÙ	9
stato occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
formalita' pregiudizievoli	10
normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità	12
<i>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</i>	12
vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità	13
<i>Valutazione del più probabile valore di mercato</i>	14
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA PERIZIA TECNICA	18

All'udienza del 11 aprile 2025, il sottoscritto Geom. Carboni Francesco con [REDACTED]

[REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. La nomina è stata notificata il giorno 14 aprile 2025 e, nella stessa data, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) - LOCALITA' PITTULONGU - piano T e 1S
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 26, particella 617, sub. 2, categoria A/2, classe 1, 9,5 vani, 196 mq, rendita 1.373,78 €.
- **Bene 2** - Autorimessa ubicata a Olbia (SS) - LOCALITA' PITTULONGU - piano T
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 26, particella 617, sub. 3, categoria C/6, classe 1, 35 mq, rendita 154,27 €.

I suddetti beni sono stati ispezionati, misurati e fotografati dal sottoscritto in un sopralluogo effettuato il 14/07/2025 alle ore 10:30 con la collaborazione del custode giudiziario (IVG).

Per l'accesso suddetto non è stato necessario un accesso forzoso.

Si allegano le fotografie rappresentative dello stato attuale dell'abitazione con locali annessi, dell'area esterna e dell'autorimessa (Allegato n 1).

La vendita dei beni non è soggetta a IVA.

Gli immobili pignorati non sono comodamente divisibili e, verrà pertanto creato un unico lotto di vendita.

 DESCRIZIONE BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg. 26, mappale 617 subalterno 2 ed è situato in Località Pittulongu con accesso principale dalla Via del Giglio n. 20-22 e, secondario dalla Via del Gelsomino n. 2.

L'unità ad uso residenziale è ubicata all'interno di un lotto di terreno di proprietà, si sviluppa in un piano terra con annesso piano seminterrato adibito a cantina e, un piano terrazza accessibile con scala esterna nella copertura dello stabile.

Arrivati nella località di Pittulongu, percorrendo per circa 600 mt. la Viale Pittulongu e, successivamente svoltando a destra per la Via del Giglio e percorrendola per circa 300 mt., si giunge ai civici n. 20 e 22 rispettivamente accesso carraio e pedonale del lotto di proprietà oggetto di procedura; all'interno del suddetto terreno, sempre identificato nel mappale 617 (graffato agli immobili pignorati) troviamo l'abitazione oggetto della presente procedura così costituita: patio esterno di ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina, bagno, locale disimpegno che permette accesso a n° 2 camere da letto e ulteriore bagno; a completamento della stessa è presente un'ampia veranda, un terrazzo scoperto, una cantina al piano seminterrato con accesso tramite scala esterna ubicate in prossimità del patio di ingresso, un terrazzo nel piano copertura avente accesso sempre con ulteriore scala esterna e, un locale di sgombero sito in prossimità dell'immobile in oggetto.

Annessa all'abitazione e all'ulteriore immobile oggetto di procedura (sub. 3) è presente un ampio

corridoio/terreno.

La struttura portante dello stabile è realizzata con muratura in blocchi di pomicemento a doppia fila e cordolo in conglomerato cementizio armato sulle murature a livello solaio. Il solaio risulta in travetti laterizi prefabbricati con copertura a tetto su orditura in legno e finitura con tegole curve.

L'abitazione presenta pavimentazione in monocottura, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e opportunamente tinteggiati/i, ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni che risultano rivestite con piastrelle di ceramica smaltata; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e annesse persiane ove presenti, le porte interne risultano in legno così come il portoncino di ingresso all'abitazione, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dell'immobile sono realizzati sottotraccia.

L'unità è dotata di impianto di condizionamento con climatizzatori split, caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria, riscaldamento di cui si sono rilevati i soli radiatori in ghisa (ove presenti) ma, non la centrale termica e, un caminetto nella zona soggiorno-pranzo.

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg. 26 mappale 617 subalterno 3 ed è situato in Località Pittulongu con accesso principale dalla Via del Giglio n. 20-22 e, secondario dalla Via del Gelsomino n. 2.

L'autorimessa è ubicata al piano terra ed è costituita da un unico corpo di fabbrica con struttura portante in blocchi cementizi, tetto in legno a doppia falda inclinata con copertura in tegole curve a coppie; intonacatura esterna e interna al rustico, pavimentazione in cemento e infisso di ingresso con serranda avvolgibile a scorrimento.

Arrivati nella località di Pittulongu, percorrendo per circa 600 mt. la Viale Pittulongu e, successivamente svoltando a destra per la Via del Giglio e percorrendola per circa 300 mt., si giunge ai civici n. 20 e 22 rispettivamente accesso carraio principale e pedonale del lotto di proprietà oggetto di procedura; un ulteriore accesso carraio è presente dalla Via del Gelsomino n. 2 che, permette un aggiuntivo ingresso al terreno e, in prossimità della zona di ubicazione dell'autorimessa in oggetto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) - LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T e 1S
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 26, particella 617, sub. 2, categoria A/2, classe 1, 9,5 vani, 196 mq, rendita 1.373,78 €.
- Bene 2** - Autorimessa ubicata a Olbia (SS) - LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 26, particella 617, sub. 3, categoria C/6, classe 1, 35 mq, rendita 154,27 €.

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue. Il creditore procedente ha prodotto un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma della [REDACTED], Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. Tale Certificato attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati fino al 02/10/2023.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione

La suddetta certificazione è stata integrata dal sottoscritto con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, con le planimetrie catastali delle unità immobiliari, oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione (documentazione ca

La documentazione integrativa acquisita dal sottoscritto si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

Si attesta perciò che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

- **Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T e 1S
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 26, particella 617, sub. 2, categoria A/2, classe 1, 9,5 vani, 196 mq, rendita 1.373,78 €.
 - **Bene 2** – Autorimessa ubicata Olbia (SS) – LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 26, particella 617, sub. 3, categoria C/6, classe 1, 35 mq, rendita 154,27 €.

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e, le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla suddetta Certificazione notarile a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

I beni pignorati corrispondono a quelli descritti nel titolo di provenienza.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai soggetti eseguiti:

- The image consists of several horizontal black bars of varying lengths, some completely obscuring text and others partially redacting it. A watermark logo is visible in the center-left, featuring a gavel icon above the word 'GIUDIZIARIE' in a stylized font.

I beni sopra indicati sono pignorati per l'intero della proprietà e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,00 mq	1,00	128,00 mq	H. 2,60 m.	T°
Veranda	58,10 mq	0,60	34,86 mq		T°
Terrazza scoperta	31,09 mq	0,35	10,00 mq		T°

Terrazzo	20.00 mq	0,35	7,00 mq		Copertura
Cantina	17.83 mq	0,50	8,92 mq	H. 1,96 m.	S1°
Cortile Comune con autorimessa al netto dell'ingombro degli immobili	2.481 mq	0,05	124,05 mq		T°
Locale sgombero	3,00 mq	0,50	1,50 mq		T°
Totale superficie convenzionale:				315,21 mq	
Totale superficie in C.T.				315,00 mq	

Bene n° 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,00 mq	1	35,00 mq	H. media 2,70 m.	T°
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq	
Totale superficie in C.T.				35,00 mq	

La misura della superficie convenzionale è arrotondata al metro quadrato e la sua valutazione del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale linda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998" e nelle "Norme UNI 10750:2005"

Visto che i beni pignorati non sono comodamente divisibili, verrà creato un unico lotto di vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'identificazione catastale delle unità immobiliari risulta aver subito le variazioni sottoindicate.

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 18/12/1986 al 01/01/1992 CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/12/1986 in atti dal 03/09/1990 (n. 2985/B/1986)	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 617 sub. 2 Cat. A/2 cls. 1 Consistenza 9,5 vani Rendita Lire 3.401
dal 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 617 sub. 2 Cat. A/2 cls. 1 Consistenza 9,5 vani Rendita: Euro 1.373,78 Rendita: Lire 2.660.000
Dal 01/01/1992 al 23/06/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 617 sub. 2 Cat. A/2 cls. 1

Atto del 23/06/1994 Pubblico ufficiale GIULIANI Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 144482 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9192.1/1994 in atti dal 21/01/1999	[REDACTED]	Consistenza 9,5 vani Rendita: Euro 1.373,78 Rendita: Lire 2.660.000
Dal 28/09/2011 ad oggi TESTAMENTO PUBBLICO del 28/09/2011 Pubblico ufficiale DE STEFANO F Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 24984 - UU Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 9990 n. 541 registrato in data 01/10/2012 - IN MORTE DI DAL COLLO PIETRO Voltura n. 1218.1/2013 - Pratica n. SS0012495 in atti dal 28/01/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 617 sub. 2 Cat. A/2 cls. 1 Consistenza 9,5 vani Rendita: Euro 1.373,78

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 18/12/1986 al 01/01/1992 CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/12/1986 in atti dal 03/09/1990 (n. 2985/B/1986)	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 617 sub. 3 Cat. C/6 cls. 1 Consistenza 29 mq. Rendita Lire 240
dal 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 617 sub. 3 Cat. C/6 cls. 1 Consistenza 29 mq. Rendita: Euro 154,27 Rendita: Lire 298.700
Dal 01/01/1992 al 23/06/1994 Atto del 23/06/1994 Pubblico ufficiale GIULIANI Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 144482 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9192.1/1994 in atti dal 21/01/1999	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 617 sub. 3 Cat. C/6 cls. 1 Consistenza 29 mq. Rendita: Euro 154,27 Rendita: Lire 298.700
Dal 28/09/2011 ad oggi TESTAMENTO PUBBLICO del 28/09/2011 Pubblico ufficiale DE STEFANO F Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 24984 - UU Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 9990 n. 541 registrato in data 01/10/2012 - IN MORTE DI DAL COLLO PIETRO Voltura n. 1218.1/2013 - Pratica n. SS0012495 in atti dal 28/01/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 617 sub. 3 Cat. C/6 cls. 1 Consistenza 29 mq. Sup. Catastale 35 mq. Rendita: Euro 154,27

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	617	2	1	A/2	1	9,5 vani	196 mq	1.373,78 €	T-1S	Si

Corrispondenza catastale

Non Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).

Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale in atti, si evidenziano la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

1. Demolizione veranda zona ingresso;
2. Demolizione locali cucina, bagno e letto con creazione terrazza scoperta avente medesimo sviluppo della superficie rimossa;
3. Diversa distribuzione degli spazi interni con abbattimento tramezzatura locali "ingresso" e "studio" e, annessa creazione locali cucina e bagno;
4. La finestra e porta finestra del soggiorno risultano nella realtà una grande porta finestra;
5. La terrazza esterna risulta nella realtà una veranda in legno;
6. Diversa altezza interna rientrante nella tollerabilità edilizia;

Oltre alle difformità suddette, **Non Sussiste** corrispondenza anche tra lo stato dei luoghi attuale e l'estratto di mappa catastale; In particolare, la sagoma dell'abitazione risulta erroneamente campita e sviluppata, includendo aree che sono state demolite e che, di fatto, non risultano più coperte.

Le difformità sopra evidenziate dovranno essere regolarizzate mediante la predisposizione di specifiche pratiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate. In primo luogo, sarà necessario redigere un atto di aggiornamento tramite procedura PREGEO, comprensiva di rilievo strumentale GPS sul posto, al fine di correggere la sagoma errata riportata nella mappa catastale. Successivamente, si dovrà procedere con la pratica DOCFA per aggiornare la rappresentazione grafica della planimetria catastale dell'immobile. Tale intervento comporterà la soppressione dell'attuale subalterno n. 2 e la creazione di un nuovo subalterno, con conseguente variazione della superficie e della rendita catastale

- Per la pratica PREGEO comprensiva di rilievo strumentale si stima un costo pari ad Euro 2.400,00 per onorari tecnici (oltre oneri di legge) e, di circa Euro 300,00 per diritti erariali da corrispondere presso l'Agenzia;
- Per la pratica DOCFA si stima un costo pari ad Euro 800,00 per onorari tecnici (oltre oneri di legge) e, di Euro 70,00 per diritti erariali da corrispondere presso l'Agenzia;

BENE N° 2 – AUTORIMESSA UBICATA A OLBIA (SS) - LOCALITA' PITTULONGU

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	617	3	1	C/6	1	29 mq.	35 mq	154,27 €	T	Si	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).

STATO CONSERVATIVO

- Bene n° 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T e 1S

Dal sopralluogo compiuto si è potuto accettare che il bene non si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Sono presenti: ammaloramenti e danni da infiltrazioni in porzione del solaio e delle pareti del vano soggiorno-pranzo, l'attuale terrazza scoperta non presenta finiture a causa delle opere di smantellamento totali eseguite negli ambienti oggetto di regolarizzazione edilizia-paesaggistica (ex vani cucina-bagno e letto), la cantina presenta importanti danni da infiltrazioni e umidità capillare con ammaloramenti diffusi nelle pareti e nel del solaio con quest'ultimo con iniziali segni di sfondellamento, il terrazzo della copertura non presenta un ottimale stato del manto impermeabilizzante; all'esterno alcune porzioni della facciata presentano ammaloramenti dell'intonaco con distaccamenti causati dal percolamento dell'acqua e dalle infiltrazioni verso l'interno, il cortile/terreno presenta ampia vegetazione con necessità di sfalcio e pulizia.

All'interno del terreno di proprietà è altresì presente un locale sgombro attrezzi in un normale stato di conservazione.

- Bene n° 2** - Autorimessa ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T

Dal sopralluogo compiuto si è potuto accettare che il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI-PATTI-SERVITÙ

Non risulta essere presente condominio.

Sono presenti parti comuni (terreno/cortile graffato agli immobili).

STATO OCCUPAZIONE

I beni oggetto del pignoramento al momento del sopralluogo risultano non occupati o utilizzati.



Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e dalle visure ipotecarie storiche reperite dal sottoscritto si evidenzia che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento come indicato anche nella relazione notarile allegata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'esecuzione delle ispezioni ipotecarie al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni a carico degli immobili, si sono evidenziate le seguenti formalità per ambedue i beni che, vengono riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 18/12/1990 al 04/08/2025.

Bene n° 1 - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T e 1S

Bene n° 2 - Autorimessa ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T

- **TRASCRIZIONE del 18/07/1994 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 3186 Registro Generale 4416 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 144482 del 23/06/1994. Nota disponibile in formato immagine
- **ISCRIZIONE del 16/10/2009 - IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** - Registro Particolare 1797 Registro Generale 11133 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22450/6302 del 07/09/2009. Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 937 del 13/07/2012 (RICOGNIZIONE DI SUCCESSIONE DEL DEBITO E MODIFICHE)
- **TRASCRIZIONE del 08/02/2012 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'** - Registro Particolare 715 Registro Generale 1075 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24984/8353 del 31/01/2012. Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE del 11/07/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** - Registro Particolare 769 Registro Generale 6095 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25366/8655 del 15/06/2012. Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 27/11/2012 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** - Registro Particolare 7085 Registro Generale 9959 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 541/9990 del 09/10/2012. Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 3381 Registro Generale 4900 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30529/12627 del 13/06/2017. Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo telematico
- **TRASCRIZIONE del 05/10/2018 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** - Registro Particolare 5909 Registro Generale 8155 Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 386/9990 del 04/10/2017. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico - Presenza graffati
- **ISCRIZIONE del 27/10/2021 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** - Registro Particolare 1387 Registro Generale 11144

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3188/12421 del 26/10/2021.
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- **TRASCRIZIONE del 07/06/2022 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 4510 Registro Generale 6366 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36602/17368 del 06/06/2022. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- **TRASCRIZIONE del 02/10/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 8227 Registro Generale 11251 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA Repertorio 1009 del 18/09/2023. Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE del 01/04/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE** - Registro Particolare 444 Registro Generale 3651 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4735/12425 del 31/03/2025. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente relazione ricadono, secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia, in Zona C-R.9 – Piano di risanamento “Pittulongu”, all’interno del Lotto 57-12.

Per quanto riguarda i piani sovraordinati:

PAI_PGRA: l’immobile è classificato in zona Hg0 – Aree studiate per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali.

P.P.R.: l’immobile rientra nell’Ambito di Paesaggio 18 – Golfo di Olbia, ricompreso nel tematismo Aree Antropizzate – Insediamenti turistici.

Vincoli e tutele:

L’area ricade in zona tutelata ai sensi dell’ex art. 143 D.Lgs. 42/2004 (Bene Paesaggistico d’Insieme – Fascia Costiera) e nelle Aree di beni identitari relative al Parco Geominerario, Ambientale e Storico (DM 265/01).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità degli immobili, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Olbia (Prot. N. 72262 in data 03/06/2025), il sottoscritto riceveva da parte dell’Ente la seguente documentazione:

- PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI RIPRISTINO N. 144/2022 del 14.09.2022 Art. 16 L.R. 23/85 COMMA 3 BIS;
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ N. 036/2023 del 14.09.2022 ai sensi Art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e Art. 16 L.R. 23/85;
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 4366 del 30.11.2022;
CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N° 3759;

Dall’attenta analisi delle pratiche suddette si evince che l’abitazione è stata realizzata mediante:

- Licenza di Costruzione (Legge Ponte) n° 106 del 20 Settembre 1972, relativa alla realizzazione di un Fabbricato ad uso Residenziale suddiviso in Piano Seminterrato e Piano Terra;
- Nulla Osta Soprintendenza rilasciato in data 14.09.1972, protocollo n° 3168, posizione n° 10041;
- Certificato di Collaudo depositato presso l’Ufficio del Genio Civile di Sassari in data 09.09.1974, n° 3324;
- Certificato di Abitabilità n° 3759 per lavori avviati il 02.08.1972 e conclusi il 10.09.1974;

successivamente alle suddette, sono presenti le ultime pratiche autorizzative che rispecchiano il reale stato rilevato del bene e riguardanti i:

- Permessi di Costruire N. 144/2022 e N. 036/2023 del 14/09/2022;

Per quanto concerne l'autorimessa, la stessa è stata realizzata in assenza di licenza edilizia e, successivamente regolarizzata con:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 4366 del 30/11/2022 ai sensi della Legge n. 47/85 e L.R. n. 23/85;

Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità

Bene n° 1 - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T e 1S

Dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti, relativi alla pratica di sanatoria con opere del 2022, e lo stato di fatto, è emersa la presenza di difformità metriche rientranti nella tolleranza di legge del 4%, ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per una S.U. pari a 240 mq, come indicato nella pratica di accertamento di conformità acquisita.

In merito al locale sgombero si evidenzia la presenza dello stesso, nella rappresentazione grafica della pratica di condono relativa all'autorimessa.

Sanabilità

Non è necessaria alcun tipo di pratica edilizia in sanatoria visto l'assenza di difformità.

Bene n° 2 - Autorimessa ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T

Dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti (Permesso di Costruire in Sanatoria n° 4366 del 30/11/2022) e lo stato reale, si evidenzia la presenza di lievi difformità metriche rientranti all'interno della tollerabilità di legge.

Sanabilità

Non è necessaria alcun tipo di pratica edilizia in sanatoria visto l'assenza di difformità.

Si sottolinea che le valutazioni sopra esposte sono riferite al momento in cui questa sono state eseguite, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico APE dell'immobile residenziale (sub. 2). Il sottoscritto ha pertanto proceduto con la sua redazione (Allegato n. 5). Per quanto concerne l'autorimessa (sub. 3), lo stesso è escluso dall'obbligo di redazione dell'APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è presente condominio.

SONO presenti vincoli paesaggistici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ

Scopo della stima è quello di determinare il "valore venale" in un comune commercio. Per "valore venale", termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato", si intende quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è la stima sintetica comparativa basata sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona.

Il prezzo medio di mercato può essere ottenuto tramite la media dei valori ottenuti da:

- i valori unitari espressi dal Mercato Immobiliare e le rendicontazioni dell'O.M.I. (Osservatorio dei Valori Immobiliari) per i fabbricati;

Questo è calcolato ai sensi del "provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" (GU n. 182 del 7 agosto 2007), *in cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo della stima, a quello antecedente e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.*

- i valori unitari valutati in relazione alla norma UNI/PdR 53:2019;

In cui il valore medio unitario dell'immobile è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e sul prodotto dei coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile che consentono di ricondurre la valutazione dell'Agenzia del Territorio, riferite ad immobili in stato di conservazione "normale/ordinaria" alle condizioni reali del bene oggetto di stima.

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili utilizzando come parametro di confronto la superficie commerciale, valutata in mq provenienti dal mercato libero.

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto, opportunamente corretto da un coefficiente di differenziazione valutato in relazione al Norma UNI/PdR 53:2019 necessarie per riportare il bene alle sue reali condizioni.

A tali valori verranno aggiunti la media dei valori unitari delle reali compravendite di cui si sono reperti i soli dati di prezzo e superficie dal sito dell'Agenzia delle Entrate (comparabili).

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Per quanto sopra esposto tale valore potrà variare del cosiddetto "marginе di trattativa".

Fase applicativa

VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari:

Immobile sito nel Comune di Olbia - Loc. Pittulongu, identificato al Fg. 26 mapp. 617 sub.ni 2 e 3

1) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI OMI.

Valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e opportunamente corretti di una quota pari ai coefficienti di merito riferiti al secondo semestre 2024 del Comune di Olbia zona/fascia E2 - Suburbana/Pittulongu/Sa Testa. Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario per Abitazioni di Tipo Civile (stato normale) varia da un valore minimo medio di 2.100,00 €/mq ad un valore massimo medio di 3.100,00 €/mq, con un valore medio di 2.600,00 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula: **Valore normale unitario = Val OMI MIN+ (Val OMI MAX- Val OMI MIN) x K x C = (2.100,00 €/mq + (3.100,00 €/mq - € 2.100,00) x 0,15) x 1 = 2.250,00 €/mq**

Dove:

- **Val OMI MIN e Val OMI MAX**: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: **K = (K1 + 3 x K2) / 4** con K pari al **0,15** in cui K1= 0,0 e K2= 0,2

C: Coeff. Catastale (Coefficienti di adeguamento della categoria catastale) rappresenta un coefficiente variabile in relazione alle categorie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima, con C pari a 1 in cui C1= $\frac{1}{2}$ e C2= $\frac{1}{2}$

Dall'indagine di mercato, riferito ai valori OMI precedentemente indicati si è ottenuto un valore unitario medio per immobili pari a circa **2.600,00 €/mq.** che, verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,67** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile, ottenendo un valore medio corretto pari a **1.742,00€/mq**

3) DATI OTTENUTI DAL MERCATO LIBERO (AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Si sono reperite e valutate offerte immobiliari per unità residenziali presenti nella stessa via/zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione che, vengono di seguito elencate:

N.	Valore offerta €	Superficie (mq)	Valore Unitario	Ubicazione	Agenzia immobiliare	Riferimento
1	€ 400.000,00	105,00	€ 3.810,00	Via del Giglio	Idealista – Idee Residenziali	Smer-8
2	€ 410.000,00	100,00	€ 4.100,00	Via del Giglio	Idealista – Idee Residenziali	Smer-6-A
3	€ 400.000,00	115,00	€ 3.478,00	Via del Giglio	Idealista – Immobiliare Sarda	OLI-03-25
4	€ 350.000,00	80,00	€ 4.375,00	Via delle Castagnole	Idealista – Tecnocasa	33162966
5	€ 365.000,00	120,00	€ 3.042,00	Via del Giglio	Idealista – Idee Residenziali	Giglio 1
6	€ 660.000,00	242,00	€ 2.727,00	Via del Giglio	Idealista - Coldwell Banker Costa Smeralda	CBI040-781-10529

Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili pari a circa **3.589,00 €/mq** che opportunamente corretto dei coefficienti sopra riportati consente di ottenere un **V medio corretto di 2.405,00 €/mq.**

Dai singoli valori delle stime sopra esposte si ottiene pertanto un valore medio in CT pari a 2.132,00 €/mq

Al fine di definire una stima il più possibile rappresentativa del mercato immobiliare dei beni oggetto di stima nel Comune di Olbia, si ritiene opportuno procedere all'adeguamento dei valori sopra descritti con, i valori medi ottenuti da "compravendite" verificatesi negli anni nel medesimo comune.

L'indagine di mercato relativa a fabbricati aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame e ubicati nello stesso Comune ha dato gli esiti raccolti nella seguente tabella, detta Scheda degli Elementi di Comparazione. (tab. 1)

TABELLA 1 – SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparable)			
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Immobile	Comune	Olbia	Olbia	Olbia	Olbia
	Toponimo	Via Dei Platani, 21	Via Donnigheddu, 40	Via Ancona 19	Via Del Faro, 54
dati catastali	Foglio	26	26	26	26
	Particella	3893	2985	1157	3289
	sup. ragg. (ai sensi del D.P.R.138/98)	72,8	91,85	294,35	100,8
	Cat. Catastale	A/2	A/2	A/2	A/2
Fonte dato	rep o rif	ott-24	nov-24	set-24	dic-24
	prezzo/valore	€ 295.000,00	€ 300.000,00	€ 450.000,00	€ 220.000,00

valori	prezzo/valore unitario	4.052,00 €	3.266,00 €	1.529,00 €	2.183,00 €
epoca	Semestre /mese	II/ 10	II/ 11	II/ 09	II/ 12
	Anno	2024	2024	2023	2024
zona OMI anno riferimento compravendita	zona OMI	E2	E2	E2	E2
	quotazione min	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00
	quotazione max	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00
CONSISTENZE	Vani principale	64	88	285	92
	Autorimessa reale	17,6	7,7	18,7	17,6
	Altre pertinenze	-	-	-	-

Come si evince dalla scheda degli elementi di comparazione, l'indagine di mercato ha permesso di individuare immobili di prezzo noto, siti nella medesima zona catastale ma, comunque, compravenduti in periodi diversi all'epoca della stima del bene oggetto di relazione.

Pertanto, per riallineare i dati di riferimento disomogenei, si opereranno su di essi degli aggiustamenti preliminari, in particolare rispetto:

- alla natura del dato in relazione alla fonte di provenienza (se si tratta di offerte di vendita).
- all'epoca e alla localizzazione analizzate

entrambi eseguiti mediante il riferimento ai dati OMI¹

TABELLA 2 – RIALLINEAMENTO DATI

CARATTERISTICHE		unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
PREZZO INIZIALE	P0	€/ma	4.052,00 €	3.266,00 €	1.529,00 €	2.183,00 €
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject VOMI med S	€/mq	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00
	valore OMI medio comparabile VOMI med C	€/mq	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00
	kETL = VOMI med S / VOMI med C	n°	1,00	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	Pc = P0 x kETL	€/mq	4.052,00 €	3.266,00 €	1.529,00 €	2.183,00 €
PREZZO UNITARIO CORRETTO PC		€/mq	1.310,00 €	4.052,00 €	3.266,00 €	1.529,00 €
VALORE MEDIO COMPARABILI					€/mq 2.757,50	

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare è

In definitiva si otterrà:

- 1) Media Comparabili 2.757,50 €/mq;
- 2) Media Normativa UNI 2.132,00 €/mq;

Dai dati sopra esposti si ottiene un valore medio in C.T. pari a €/mq 2.445,00



¹ L'allineamento del subject e dei comparables, è effettuato con riferimento alle zone, alle tipologie e ai semestri di rilevazione dell'OMI, attraverso un coefficiente composto: *Vomi(epoca S, zona S)/ Vomi(epoca C, zona C)*

VOMI(epoca S, zona S) = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, nella zona in cui ricade il subject stesso;

VOMI(epoca C, zona C) = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui si riferisce il prezzo del comparable, nella zona in cui ricade il comparable stesso;

in modo tale da ottenere le conseguenti correzioni di ciascun prezzo.

Per determinare il valore dell'autorimessa (sub. 3 - C/6), si è deciso di procedere alla sua valutazione applicando una percentuale sul valore dell'immobile residenziale, calcolato sulla base del coefficiente di raggaggio della superficie commerciale. Poiché l'autorimessa non è collegata al vano principale, il coefficiente è pari al 50%. Pertanto, il valore del bene identificati al Fg. 26 Mapp. 617 sub. 3 è pari a 1.222,50 €/mq.

Tanto rilevato, considerato che:

- Gli immobili in esame si trovano in scarso stato di manutenzione e conservazione con, particolarmente riferimento all'abitazione nella zona soggiorno pranzo e delle porzioni oggetto di demolizione;
- la vendita avverrà senza garanzie per vizi della cosa, ragion per cui si ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del valore che si ritiene congruo quantificare nel 2% dell'importo stimato;
- il prezzo medio dichiarato nella zona di riferimento risulta essere di 2.445,00 €/mq per l'abitazione e, 1.222,50 €/mq per l'autorimessa;

Si stima che il più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO sia il seguente:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 - Abitazione ubicata a Olbia (SS) LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T e 1S	315,00 mq	2.445,00 €/mq	€ 770.175,00	100%	€ 770.175,00
Bene 2 - Autorimessa ubicata a Olbia (SS) LOCALITA' PITTULONGU (Via del Giglio n. 20-22/Via del Gelsomino n. 2) - piano T	35,00 mq	1.222,50 €/mq	€ 42.787,50	100%	€ 42.787,50
Valore di stima:					€ 812.962,50
<i>A dedurre costi regolarizzazione catastale</i>					-€ 3.570,00
<i>A dedurre costi di manutenzione (- 20%)</i>					-€ 162.593,00
<i>A dedurre riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (- 4 %)</i>					-€ 32.519,00
<i>Più probabile valore di mercato al netto delle riduzioni arrotondamento</i>					€ 614.280,50
Più probabile valore di mercato arrotondato					€ 614.280,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 16/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Carboni Francesco

(CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Doc. Fotografica
- ✓ N° 2 Doc. Catastale e Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 3 Doc. Comunale
- ✓ N° 4 Elaborati Grafici
- ✓ N° 5 Attestato Prestazione Energetica (APE)
- ✓ N° 6 Osservazioni/Chiarimenti parti e ricevute trasmissione bozza

Premessa

Il sottoscritto Geom. Francesco Carboni, in qualità di CTU ed Esperto Stimatore Qualificato, a seguito di disposizioni del G.E., contenute nel verbale di udienza, ha inviato alle parti tramite raccomandata e per via telematica in data 27/08 e 01/09/2025, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

Considerazioni

Entro il termine stabilito perveniva al sottoscritto la sola richiesta di chiarimenti da parte [REDACTED], legale del creditore procedente, il quale richiedeva sinteticamente, la possibilità di specificare le voci di spese per la manutenzione dell'immobile, stimati in € 162.593,00 (pari al 20%).

Risposta

Sulla base di quanto richiesto, il sottoscritto chiarisce che tale riduzione è stata determinata secondo criteri prudenziali e in coerenza con la prassi estimativa adottata in ambito giudiziario, al fine di tenere conto dello stato manutentivo rilevato in sede di sopralluogo e delle opere necessarie per il ripristino delle condizioni ordinarie di fruibilità del bene e di sicurezza.

Tale stima è stata formulata sulla base di:

- rilievi visivi effettuati in sede di sopralluogo;
- stato di conservazione degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, termico);
- condizioni delle strutture edilizie (copertura, facciate, infissi, pavimentazioni);
- presenza di infiltrazioni, degrado superficiale e carenze manutentive;
- necessità di adeguamento normativo ai sensi delle vigenti disposizioni in materia edilizia e impiantistica.

Le principali voci considerate, pur non oggetto di computo metrico analitico, sono riconducibili alle seguenti categorie:

- **Interventi edili di ripristino:** rifacimento di porzione della copertura/terrazza oggetto di infiltrazioni, risanamento porzioni gravemente ammalorate (umidità/infiltrazioni), rifacimento intonaci, tinteggiature, smantellamento e rifacimento di pavimentazioni, revisione di serramenti e infissi, con riferimento allo stato di conservazione rilevato.
- **Adeguamento impiantistico:** revisione e messa a norma degli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, ove obsoleti e/o non conformi alle normative vigenti.
- **Opere accessorie e di completamento:** sistemazione di aree esterne.
- **Spese tecniche e oneri accessori:** costi per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie necessarie per la manutenzione.

Sulla base di quanto suddetto, il sottoscritto conferma in ogni sua parte la relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carboni Francesco
(*CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO*)