



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Promossa da:

SI

" – contro – "

ASTE
GIUDIZIARIE

o Pausania (OT)
dio professionale

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

ASTE
GIUDIZIARIE

ato notarile atte
ri) segnalando i

ASTE
GIUDIZIARIE

QUESTI
descriv

ASTE GIUDIZIARIE
e pignorato, inc

4 A. - Pag. • 1

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

[illegible]

eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descrive** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descrive** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

QUESITO TRE - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento "

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

QUESITO QUATTRO - " Accatastamento "

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

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

QUESITO CINQUE - " Destinazione urbanistica di piano "

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO SEI - " Conformità alla normativa — sanabilità "

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire

base combinato dis
n.380 e 40, sesto
GIUDIZIARIE®

e delle
to con il

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

- in uno o più lotti
procedendo, in
identificazione dei m

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

oggetto
arsi l'età
bero o

ASTE
GIUDIZIA

ag. • 3

esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

QUESITO UNDICI - "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 (superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico;

QUESITO DODICI - "Determinazione del valore"

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

3.00 – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data 03.12.2019, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In date 04.12.2019 e 17.03.2020, presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha provveduto alla verifica ed acquisizione della necessaria documentazione catastale (planimetrie, visure e schede).

In data 16/12/2019, dopo aver prelevato dal fascicolo d'ufficio copia della documentazione, si è recato presso i locali del Comune di Olbia per ottenere una prima documentazione dello stato di fatto dell'immobile, per inserirlo nel contesto territoriale di appartenenza e contestualmente verificare eventuali caratteristiche morfologiche necessarie per la stima dello stesso.

In data 13.01.2020, mi recavo presso il Comune di Olbia (Ufficio Accesso agli Atti) per la ricerca e verifica dei titoli edilizi e in via Svizzera per un primo sopralluogo nel sito oggetto della presente.

In data 30.05.2022, dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig. Mario Addis, il sottoscritto CTU si è recato presso il sito oggetto della consulenza in Comune di Olbia, via Svizzera n. 26, per

el rappresentante
ASTE
ei locali del piano

esente, fino alla da
uenti si procederà

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

le iscrizioni e t
anni anteriori al

iche per immobil
ratoria dei Regis
lazione notarile al

custoditi
catasto di
i, Notaio

Quota
piano
2000

ne di Olbia (SS), F
2 E. S.

NI PREGIUDIZIEV NTO IMMOBILIAR

Aste Giudiziarie

ASTE
GIUDIZIARIE
B - ISO

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE
n° 121/2016

PIO PAUSANIA

ASTE GIUDIZIARIE®

sari, c.f.:
art. 3280,
al foglio

L'inter
sud de
affacci

so soggetto a divisione
o di tranquillità e ris
ca, vicino allo Stadio E

1 attività
bicato in

ASTE - Data
GIUDIZIARIE - CO.
CO.

358838, in atti

stinto in
ASTE
GIUDIZIARIE®

(Esec

PIO PAUSANIA
Glacento Piccola
vo personale - è vietat

Pag. • 6

Firmata No. EPANPCU NIECU ENYA Emocion No. ADIBABER Q D A NIG CA 2 Corgitt AF214520017andQ601460hkhMQdnofa1s

a relazione
l'immobile

re. **ASTE GIUDIZIARIE®**
Concessione Edilizia e A

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

era con Cond

del presente pignorato
ta a ufficio, al piano te

ASTE
GIUDIZIA

na unità
tro piani

ia complessi
i larghezza,
ltezza utile i

ASTE
GIUDIZIA

one con tra
re media di

+ 4); copertura
i e tavelloni e ma
le rosse (coppi)

prive di
e/o di

ASTE
GIUDIZIARIE®



si sono in listelli
o accuratamente l
in tutti gli ambien

ASTE
GIUDIZIARIE

chiara, in buone co
o, sono in battuto c
i: 25-25-

ASTE GIUDIZIARIE®

Orosei  ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli in-
amtisf-
perfet-

anco, senza per
e a battente, di b
oni.

ni di conservazione
assello;
Cald. Sanitaria e

l'uso di scaldabagni
a pompa di calore

Paikin, ,
fficio.

pianti:
Segnale televi
Nessuno:

di rete: 12 V - funz

Nessuno;
Videocitofono
Sottotraccia

di rete: 12 V - funz
rete: 220 V - funz
distribuzione condomi

Sottotraccia -
Sottotraccia -
Sottotraccia -

ribuzione condominiale
ribuzione: tubi in ra
Idrotermo, servizi i

Sottotraccia -
apparecchi ali
Sottotraccia:

Secondo il P.P.R. i terreni individuati e oggetto della presente, risultano all'esterno della fascia costiera, quale entità spaziale individuata dal PPR e dallo stesso riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme", nell'Ambito n. 18 – Golfo di Olbia - Tavola 444.IV. La distanza in linea d'aria più vicina dal mare (Via Redipuglia), risulta pari a circa mt. 350,00.

L'area in oggetto, è così classificata:

- BENE PAESAGGISTICO E COMPONENTI DI PAESAGGIO:

- Edificati urbano;

- CATEGORIE:

- Espansioni recenti;

- ELEMENTI COSTITUTIVI: Espansioni residenziali recenti avvenute dopo il 1950;

- RIFERIMENTI NORMATIVI PPR:

- Artt. 63-64-65-70-71-72;

- VOCE LEGENDA PPR:

- Espansioni recenti;

- SIMBOLO LEGENDA PPR:

- Zona colorata in "giallo ocra";

4.06 – QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

Dai documenti acquisiti e dalle ricerche e verifiche effettuate dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto l'immobile è stato realizzato in conformità delle concessioni edilizie già citata (V. precedente punto 4.02.3), pertanto dal punto di vista edilizio-amministrativo, la pratica di cui in oggetto risulta regolare.

4.07 – QUESITO n. 7 - " Certificazioni dell'immobile"

Dalle Linee Guida emanate dal G.I. nel mese di novembre 2019 si evince che: *....." coerentemente con la ratio della Direttiva comunitaria n. 2002/1991, ed in conformità con il D.Lgs. n. 192/2005, Legge di attuazione della direttiva, che non prevede espressamente l'estensione dell'obbligo della certificazione energetica alle vendite coattive, nonchè conformemente con lo studio del Consiglio del Notariato n. 263-2014/C, non si rinvencono indici sicuri della volontà del legislatore di applicare alle vendite coattive - aventi disciplina del tuto peculiare rispetto a quella delle vendite negoziali - l'obbligo della certificazione energetica e pertanto non è più dovere del delegato verificare la presenza nel fascicolo dell'attestato di prestazione energetica"* Inoltre nell'incarico al sottoscritto CTU per la redazione della procedura in oggetto, non è espressamente richiesta la redazione degli attestati di prestazione energetica. Il complesso edilizio, è dotato di Certificato di Abitabilità (V. Punto 4.01.3), quindi la proprietà è sicuramente in possesso della documentazione tecnica amministrativa di cui al D.M. Ministro dello Sviluppo Economico del 22.01.2007 n. 37, relativa agli impianti tecnologici eseguiti (idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento, distribuzione Gpl, condizionamento, etc).

4.08 – QUESITO n. 8 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare

SALDO FINALE A DEBITO AL 01.05.20222 = €.

Non si rilevano sui beni oggetto della presente CTU alcuna esistenza di diritti demaniali, sia di superficie, che servitù pubbliche o usi civici, o fondi patrimoniali.

4.12 - QUESITO n. 12 - "Determinazione del valore"

4.12.1 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'unità immobiliare, dettagliata precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" del complesso immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi buoni, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

posto auto scoperto
za piano interrato
si e corpo scala

ASTE
GIUDIZIARIE

quale il valore base
e che sono più fr

Le in
press
zona.

da un'indagine di
di costruzione e
ruire e progettare

ASTE GIUDIZIARIE

- ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ficie commerciale
e unità immobiliare

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio". Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale (par. 4.4.2) per la quale stabilisce che:

<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

4.4.2.1 – Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

4.4.2.2 – Per le superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

4.4.2.3 - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, che possono essere o meno allo stesso livello alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

Nella tabella A) viene valutata la superficie commerciale dello Stato Autorizzato, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati. Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 10/a e 10/b.

TAB. "B" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Autorizzato)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	60,97	60,97	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	5,14	3,08	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie posto auto scoperto	15,00%	28,95	4,34	Secondo usi e costumi locali.
Superficie cortile.	8,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			68,39	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta del locale ufficio, del 15% del posto auto scoperto e del 60% delle verande; la superficie

dello stato d'uso, con
sti di trasformazione

ente di
88 per

SINTETICA: mq. 68,4
sivo ottenuto (€. 136
determinato dall'art.

ente di
88 per

SINTETICA: mq. 68,4
sivo ottenuto (€. 136
determinato dall'art.

SINTETICA: mq. 68,4
sivo ottenuto (€. 136
determinato dall'art.

5.00 -
A chi

eterminazione del valore comparativo, basato s

stima il
e quelli

eterminazione del valore comparativo, basato s

ASTE ✓ LO
GIUDIZIARIE

redi esistenti e quant
nclusione della presen
he gli è stato affidato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



