

Ing. Antonello LORIGA

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni Immobiliari
Procedura 122/2021 R.G.E.

Relazione Peritale

STUDIO TECNICO

Ing. Antonello LORIGA

Via Del Castagneto 5 - Tempio Pausania

Publicazione ufficiale del presente atto peritale - c. n. 122/2021 R.G.E. - n. 14/858

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Premessa
2. Ubicazione degli immobili
3. Concessioni e Autorizzazioni Edilizie
4. Suddivisione delle unità immobiliari in lotti
5. Risposta al quesito n° 1
6. Risposta al quesito n° 2
7. Risposta al quesito n° 3
8. Risposta al quesito n° 4
9. Risposta al quesito n° 5
10. Risposta al quesito n° 6
11. Risposta al quesito n° 7
12. Risposta al quesito n° 8
13. Risposta al quesito n° 9
14. Risposta al quesito n° 10
15. Risposta al quesito n° 11
16. Risposta al quesito n° 12
17. Risposta al quesito n° 13
18. Risposta al quesito n° 14



1) PREMESSA

In data 22/01/2023 ricevevo incarico, dal Tribunale di Tempio Pausania per conto del Giudice Dott.ssa Federica LUNARDI, con successiva accettazione giurata telematica dell'incarico, di procedere nelle indagini peritali utili al soddisfacimento dei quesiti posti. La procedura (n° 122/2021 R.G.E.) è promossa da BANCA di VERONA e VICENZA Credito Cooperativo Soc. Coop.

In data 23/01/2023 accettavo l'incarico dal Tribunale di Tempio Pausania.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 29 giugno 2023 con il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura alla presenza dell'operatore dell'Istituto Vendite Giudiziarie S. [REDACTED]

Si fa presente che in data 05/09/2023 attraverso Posta Elettronica Certificata, [REDACTED] eccepiva la bozza della perizia inoltrata e nello specifico riferiva quanto segue:

<< Gentile Ctu, nel ringraziarLa per la cortesia di avere anche trasmesso la CTU, Le segnalo un'anomalia.

Salvo errori la CTU è mancante dell'elenco dei pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione.

L'ordinanza prevede che in risposta al punto 1 si predisponga anche l'elenco dei pregiudizievoli predetto come meglio indicato in appresso:

*verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; **predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Per il punto 1 della CTU leggo invece solo una risposta parziale al quesito
Dopo aver constatato l'idonea completezza della documentazione rispettando l'art. 567 si procede alla risposta dei quesiti successivi.

Le chiedo, quindi, la cortesia di procedere all'integrazione salvo ovviamente che invece l'elenco sia già presente ma mi sia sfuggito.

In tal caso Le chiedo l'ulteriore cortesia di indicarmi il punto della CTU riportante l'elenco dei pregiudizievoli.

Resto in attesa di Suo cortese riscontro. >>

Il sottoscritto, a causa di un refuso, non aveva ricopiato le parti segnalate che vengono esposte nel quesito 1 con divisione in Lotti.

2) UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di cui alla presente procedura sono ubicati in località Porto Rotondo, in via Porto Rotondo, Comune di Olbia, all'interno del complesso residenziale "Villaggio Smeralda", si compongono da 4 unità immobiliari ad uso abitativo/residenziale e 2 unità immobiliari ad uso posto auto scoperto, ubicate dalla parte opposta del complesso in un'area destinata a parcheggi del villaggio.

3) CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Le unità immobiliari ad uso abitativo residenziale, ubicate all'interno del complesso "Villaggio Smeralda", sono state edificate a seguito delle Licenze Edilizie n° 688 e 689 del 3 marzo del 1975 e succ, Concessione Edilizia in sanatoria di cui alla pratica n° 0725319312/86 e succ, del 18 luglio 1995, Concessione Edilizia n° 1006 del 03/12/1996, Autorizzazione edilizia n° 31009 del 13/11/1997, Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1479 del 19/06/1998, Autorizzazione n° 907 del 12/08/1998, Concessione Edilizia n° 332 del 14/10/1998 in Variante in Corso d'Opera alla Concessione n° 1006 già indicata.

Le unità immobiliari ad uso posto auto scoperto a seguito delle autorizzazioni edilizie n° 141/07 del 30/07/2007 e n° 220/2008 del 06/11/2008.



4) SUDDIVISIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN LOTTI

Per facilitare la comprensione della presente e la vendita delle unità immobiliari si è deciso di suddividere il patrimonio immobiliare in LOTTI di appartenenza dal Lotto n° 1 fino al Lotto n° 6.

5) RISPOSTA AL QUESITO N° 1**LOTTO 1**

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI OLBIA

DATI CATASTALI:

Foglio 2, mappale 744 subalterno 240, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, vani 1,5, superficie catastale totale mq 35 rendita Euro 216,91

Il bene risulta correttamente identificato catastalmente per quanto riguarda dati catastali, categoria, classe, consistenze, indirizzo, intestatario e rappresentazione grafica

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

1) Verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Tommaso De Negri in data 1° agosto 2019, repertorio n. 10259, trascritto a Tempio Pausania in data 6 agosto 2019, registro generale n. 7480, registro particolare n. 5241,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

Si precisa che detto atto risulta annotato di nullità in data 30 marzo 2023, registro particolare n. 724.

2) Atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Crocenzi ricevuto in 23 dicembre 2015, repertorio n. 3633, trascritto a Tempio Pausania in data 4 gennaio 2016, registro generale n. 2, registro particolare n. 1,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

3) Atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Martini in data 27 giugno 2013, repertorio n. 15905, trascritto a Tempio Pausania in data 3 luglio 2013, registro generale n. 5372, registro particolare n. 3955

Procedura n° 122/2021 R.G.E. pag.4



SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

4) Atto di compravendita autenticato dal Notaio Ilaria Virginia Infelisi in data 24 febbraio 2005, repertorio n. 4867, trascritto a Tempio Pausania in data 15 marzo 2005, registro generale n. 2838, registro particolare n. 1826

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

5) Atto di compravendita autenticato dal Notaio Giorgio Ciampolini in data 20 dicembre 2002, repertorio n. 156238, trascritto a Tempio Pausania in data 4 gennaio 2003, registro generale n. 169, registro particolare n. 138

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA per Euro 2.400.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 21 settembre 2018, registro generale n. 7774, registro particolare n. 1166 a favore della [REDACTED]

a garanzia di un mutuo dell'importo di Euro 1.600.000,00 concesso alla società [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE, Accertamento di simulazione atti, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2020, registro generale n. 4925, registro particolare n. 3460 a favore della [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE, Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2021, registro generale n. 4927, registro particolare n. 3461 a favore della "[REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE per Euro 700.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 16 aprile 2021, registro generale n. 3876, registro particolare n. 484 a favore della "[REDACTED]

[REDACTED] e contro la società "[REDACTED]

forza del Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 6 aprile 2021;

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

5) Atto di compravendita autenticato dal Notaio Giorgio Ciampolini in data 20 dicembre 2002, repertorio n. 156238, trascritto a Tempio Pausania in data 4 gennaio 2003, registro generale n. 169, registro particolare n. 138

SOGGETTO A FAVORE: " [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA per Euro 2.400.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 21 settembre 2018, registro generale n. 7774, registro particolare n. 1166 a favore della

[REDACTED]
a garanzia di un mutuo dell'importo di Euro 1.600.000,00 concesso alla società [REDACTED] S.R.L."

DOMANDA GIUDIZIALE, Accertamento di simulazione atti, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2020, registro generale n. 4925, registro particolare n. 3460 a favore della "[REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE, Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2021, registro generale n. 4927, registro particolare n. 3461 a favore della [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE per Euro 700.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 16 aprile 2021, registro generale n. 3876, registro particolare n. 484 a favore della "[REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED] S.R.L." in forza del Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 6 aprile 2021;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto a Tempio Pausania in data 18 ottobre 2021, registro generale n. 10744, registro particolare n. 7676 a favore della

LOTTO 3

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI OLBIA

DATI CATASTALI:

Procedura n° 122/2021 R.G.E. pag.7

Foglio 2, mappale 744 subalterno 346 zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq 61, rendita Euro 361,52

Il bene risulta correttamente identificato catastalmente per quanto riguarda dati catastali, categoria, classe, consistenze, indirizzo, intestatario e rappresentazione grafica

PROVENIENZA

- 1) Verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Tommaso De Negri in data 1° agosto 2019, repertorio n. 10259, trascritto a Tempio Pausania in data 6 agosto 2019, registro generale n. 7480, registro particolare n. 5241,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

Si precisa che detto atto risulta annotato di nullità in data 30 marzo 2023, registro particolare n. 724.

- 2) Atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Crocenzi ricevuto in data 23 dicembre 2015, repertorio n. 3633, trascritto a Tempio Pausania in data 4 gennaio 2016, registro generale n. 2, registro particolare n. 1,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

- 3) Atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Martini ricevuto in data 30 gennaio 2014, repertorio n. 16704, trascritto a Tempio Pausania in data 19 febbraio 2014, registro generale n. 1103, registro particolare n. 808,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

- 4) Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Muraro ricevuto in data 30 dicembre 2005, repertorio n. 49486, trascritto a Tempio Pausania in data 21 gennaio 2006, registro generale n. 769, registro particolare n. 579,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

- 5) Atto di compravendita a rogito Notaio Ilaria Virginia Infelisi in data 24 febbraio 2005, repertorio n. 4867, trascritto a Tempio Pausania in data 15 marzo 2005, registro generale n. 2838, registro particolare n. 1826

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]



6) Atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Ciampolini in data 20 dicembre 2002, repertorio n. 156238, trascritto a Tempio Pausania in data 4 gennaio 2003, registro generale n. 169, registro particolare n. 138

SOGGETTO A FAVORE: "[REDACTED]"

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA per Euro 2.400.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 21 settembre 2018, registro generale n. 7774, registro particolare n. 1166 a favore della

[REDACTED]
a garanzia di un mutuo dell'importo di Euro 1.600.000,00 concesso alla società "[REDACTED] S.R.L."

DOMANDA GIUDIZIALE, Accertamento di simulazione atti, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2020, registro generale n. 4925, registro particolare n. 3460 a favore della "[REDACTED] - SOC. COOP." -

DOMANDA GIUDIZIALE, Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2021, registro generale n. 4927, registro particolare n. 3461 a favore della "[REDACTED] - SOC. COOP."

IPOTECA GIUDIZIALE per Euro 700.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 16 aprile 2021, registro generale n. 3876, registro particolare n. 484 a favore della "[REDACTED] e contro la società [REDACTED] S.R.L." in forza del Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 6 aprile 2021;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto a Tempio Pausania in data 18 ottobre 2021, registro generale n. 10744, registro particolare n. 7676 a favore della [REDACTED]

LOTTO 4

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI OLBIA

DATI CATASTALI:

Foglio 2, mappale 744 subalterno 351, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, vani 1,5, superficie catastale totale mq 51, rendita Euro 216,91

Procedura n° 122/2021 R.G.E. pag.9

Il bene risulta correttamente identificato catastalmente per quanto riguarda dati catastali, categoria, classe, consistenze, indirizzo, intestatario e rappresentazione grafica

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- 1) Verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Tommaso De Negri in data 1° agosto 2019, repertorio n. 10259, trascritto a Tempio Pausania in data 6 agosto 2019, registro generale n. 7480, registro particolare n. 5241,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

Si precisa che detto atto risulta annotato di nullità in data 30 marzo 2023, registro particolare n. 724.

- 2) Atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Crocenzi ricevuto in 23 dicembre 2015, repertorio n. 3633, trascritto a Tempio Pausania in data 4 gennaio 2016, registro generale n. 2, registro particolare n. [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

- 3) Atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Martini in data 27 giugno 2013, repertorio n. 15905, trascritto a Tempio Pausania in data 3 luglio 2013, registro generale n. 5372, registro particolare n. 3955

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

- 4) Atto di compravendita autenticato dal Notaio Ilaria Virginia Infelisi in data 24 febbraio 2005, repertorio n. 4867, trascritto a Tempio Pausania in data 15 marzo 2005, registro generale n. 2838, registro particolare n. 1826

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

- 5) Atto di compravendita autenticato dal Notaio Giorgio Ciampolini in data 20 dicembre 2002, repertorio n. 156238, trascritto a Tempio Pausania in data 4 gennaio 2003, registro generale n. 169, registro particolare n. 138

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA per Euro 2.400.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 21 settembre 2018, registro generale n. 7774, registro particolare n. 1166 a favore della

[REDACTED]
a garanzia di un mutuo dell'importo di Euro 1.600.000,00 concesso alla società "[REDACTED]
S.R.L."

DOMANDA GIUDIZIALE, Accertamento di simulazione atti, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2020, registro generale n. 4925, registro particolare n. 3460 a favore della "[REDACTED]

- SOC. COOP."-

DOMANDA GIUDIZIALE, Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2021, registro generale n. 4927, registro particolare n. 3461 a favore della "[REDACTED]

- SOC. COOP."

IPOTECA GIUDIZIALE per Euro 700.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 16 aprile 2021, registro generale n. 3876, registro particolare n. 484 a favore della "[REDACTED]

[REDACTED] e contro la società [REDACTED]
S.R.L." in forza del Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 6 aprile 2021;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto a Tempio Pausania in data 18 ottobre 2021, registro generale n. 10744, registro particolare n. 7676 a favore della

[REDACTED]

LOTTO 5

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI OLBIA

DATI CATASTALI:

Foglio 2, mappale 2811 subalterno 105, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, mq 12, superficie catastale totale mq 12, rendita Euro 63,83

Il bene risulta correttamente identificato catastalmente per quanto riguarda dati catastali, categoria, classe, consistenze, indirizzo, intestatario e rappresentazione grafica



PROVENIENZA

- 1) Verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Tommaso De Negri in data 1° agosto 2019, repertorio n. 10259, trascritto a Tempio Pausania in data 6 agosto 2019, registro generale n. 7480, registro particolare n. 5241,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]**SOGGETTO CONTRO:** [REDACTED]

Si precisa che detto atto risulta annotato di nullità in data 30 marzo 2023, registro particolare n. 724.

- 2) Atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Crocenzi ricevuto in data 23 dicembre 2015, repertorio n. 3633, trascritto a Tempio Pausania in data 4 gennaio 2016, registro generale n. 2, registro particolare n. 1,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]**SOGGETTO CONTRO:** [REDACTED]

- 3) Atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Martini ricevuto in data 30 gennaio 2014, repertorio n. 16704, trascritto a Tempio Pausania in data 19 febbraio 2014, registro generale n. 1103, registro particolare n. 808,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]**SOGGETTO CONTRO:** [REDACTED]

- 4) Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Muraro ricevuto in data 30 dicembre 2005, repertorio n. 49486, trascritto a Tempio Pausania in data 21 gennaio 2006, registro generale n. 769, registro particolare n. 579, e successivo atto di identificazione catastale autenticato dal Notaio Cesare Gattoni in data 25 febbraio 2011, repertorio n. 1710, trascritto a Sassari in data 11 marzo 2011, registro generale n. 2441, registro particolare n. 1492

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]**SOGGETTO CONTRO:** [REDACTED]

- 5) Atto di compravendita a rogito Notaio Ilaria Virginia Infelisi in data 24 febbraio 2005, repertorio n. 4867, trascritto a Tempio Pausania in data 15 marzo 2005, registro generale n. 2838, registro particolare n. 1826 e successivo atto di identificazione catastale autenticato dal Notaio Cesare Gattoni in data 25 febbraio 2011, repertorio n. 1710, trascritto a Sassari in data 11 marzo 2011, registro generale n. 2440, registro particolare n. 1491



SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: " [REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA per Euro 2.400.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 21 settembre 2018, registro generale n. 7774, registro particolare n. 1166 a favore della

" [REDACTED] a garanzia di un mutuo dell'importo di Euro 1.600.000,00 concesso alla società " [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE, Accertamento di simulazione atti, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2020, registro generale n. 4925, registro particolare n. 3460 a favore della " [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE, Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2021, registro generale n. 4927, registro particolare n. 3461 a favore della " [REDACTED] - SOC. COOP."

IPOTECA GIUDIZIALE per Euro 700.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 16 aprile 2021, registro generale n. 3876, registro particolare n. 484 a favore della "B [REDACTED] e contro la società " [REDACTED] S.R.L." in forza del Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 6 aprile 2021;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto a Tempio Pausania in data 18 ottobre 2021, registro generale n. 10744, registro particolare n. 7676 a favore della

" [REDACTED]

LOTTO 6

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI OLBIA

DATI CATASTALI:

Foglio 2, mappale 2811 subalterno 106, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, mq 12, superficie catastale totale mq 12, rendita Euro 63,83

Il bene risulta correttamente identificato catastalmente per quanto riguarda dati catastali, categoria, classe, consistenze, indirizzo, intestatario e rappresentazione grafica

PROVENIENZA

1) Verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Tommaso [REDACTED] in data 1° agosto 2019, repertorio n. 10259, trascritto a Tempio Pausania in data 6 agosto 2019, registro generale n. 7480, registro particolare n. 5241,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

Si precisa che detto atto risulta annotato di nullità in data 30 marzo 2023, registro particolare n. 724.

2) Atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Crocenzi ricevuto in data 23 dicembre 2015, repertorio n. 3633, trascritto a Tempio Pausania in data 4 gennaio 2016, registro generale n. 2, registro particolare n. 1,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

3) Atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Martini ricevuto in data 30 gennaio 2014, repertorio n. 16704, trascritto a Tempio Pausania in data 19 febbraio 2014, registro generale n. 1103, registro particolare n. 808,

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

4) Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Muraro ricevuto in data 30 dicembre 2005, repertorio n. 49486, trascritto a Tempio Pausania in data 21 gennaio 2006, registro generale n. 769, registro particolare n. 579, e successivo atto di identificazione catastale autenticato dal Notaio Cesare Gattoni in data 25 febbraio 2011, repertorio n. 1710, trascritto a Sassari in data 11 marzo 2011, registro generale n. 2441, registro particolare n. 1492

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

5) Atto di compravendita a rogito Notaio Ilaria Virginia Infelisi in data 24 febbraio 2005, repertorio n. 4867, trascritto a Tempio Pausania in data 15 marzo 2005, registro generale n. 2838, registro particolare n. 1826 e successivo atto di identificazione catastale autenticato dal Notaio Cesare Gattoni in data 25

febbraio 2011, repertorio n. 1710, trascritto a Sassari in data 11 marzo 2011, registro generale n. 2440, registro particolare n. 1491

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED] a s.r.l."

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA per Euro 2.400.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 21 settembre 2018, registro generale n. 7774, registro particolare n. 1166 a favore della

[REDACTED]
a garanzia di un mutuo dell'importo di Euro 1.600.000,00 concesso alla società [REDACTED]
S.R.L."

DOMANDA GIUDIZIALE, Accertamento di simulazione atti, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2020, registro generale n. 4925, registro particolare n. 3460 a favore della "[REDACTED]
- SOC. COOP."

DOMANDA GIUDIZIALE, Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Tempio Pausania in data 10 luglio 2021, registro generale n. 4927, registro particolare n. 3461 a favore della "[REDACTED]
- SOC. COOP."

IPOTECA GIUDIZIALE per Euro 700.000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 16 aprile 2021, registro generale n. 3876, registro particolare n. 484 a favore della "[REDACTED]
[REDACTED] e contro la società "[REDACTED]
S.R.L." in forza del Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 6 aprile 2021;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto a Tempio Pausania in data 18 ottobre 2021, registro generale n. 10744, registro particolare n. 7676 a favore della [REDACTED]

6) RISPOSTA AL QUESITO N° 2

LOTTO 1

L'unità immobiliare si caratterizza all'interno del complesso con l'interno 6; censita presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio al Foglio 2, particella 744, subalterno 240 ed ubicata al piano primo del complesso alla scala D.

Allo stato attuale l'immobile è costituito da:

- Soggiorno letto con angolo cottura di circa 20.93 mq di superficie utile;
- Bagno di circa 3,80 mq di superficie utile;
- Veranda di circa 18.88 mq di superficie utile.

Dall'elaborato Planimetrico presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Territorio) i confinanti risultano: il subalterno 239, il subalterno 251, la corte condominiale e il vano scale e corridoio.

Per quanto attiene la suddivisione in millesimi, gli stessi equivalgono a 3,752.

La struttura del fabbricato, all'interno del quale trova ubicazione l'unità immobiliare oggetto della procedura, è costituita da uno scheletro formato da travi e pilastri in cemento armato con solai in latero cemento, tamponatura esterna in blocchi di laterizio multi-foro, intonacata, tinteggiata al civile e parzialmente rivestita con pietra granitica di campo. Le porte interne dell'unità immobiliare sono in legno, così come la porta scorrevole di accesso alla veranda.

È dotata di impianto elettrico, impianto di adduzione idrica e impianto fognario.

È situata in una zona centrale, in località Porto Rotondo distante circa 500 metri dalla piazza principale, dalla chiesa di San Lorenzo e dal porto Turistico. Nell'abitato di Porto Rotondo è possibile usufruire di vari servizi tra cui, il porto turistico, un centro commerciale, dei centri per la nautica, servizi alla persona, guardia medica, ambulatori vari, attività di ristorazione e svago. Nella zona sono presenti parcheggi liberi e a pagamento.

Dista circa 15 km da Olbia e dal rispettivo porto e aeroporto civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento a pompa di calore, l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.



Negli ambienti sono presenti arredi economici così come mostrano nelle fotografie allegate.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

LOTTO 2

L'unità immobiliare si caratterizza all'interno del complesso con l'interno 33; censita presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio al Foglio 2, particella 744, subalterno 321 ed ubicata ai piani primo e secondo del complesso alla scala C.

Allo stato attuale l'immobile è costituito da:

- Soggiorno, posizionato al piano secondo, di circa 22.39 mq di superficie utile;
- Cucinotto (a. cottura), posizionato al piano secondo, di circa 4.41 mq di superficie utile;
- Disimpegno, posizionato al piano secondo, di circa 2.82 mq di superficie utile;
- Terrazza, posizionata al piano secondo, di circa 18,55 mq di superficie utile;
- Tettoia, posizionato al piano secondo, di circa 5.16 mq di superficie utile, di cui non si è trovata traccia di permesso comunale per la sua realizzazione;
- Ingresso, posizionato al piano primo, di circa 2.30 mq di superficie utile;
- Camera da letto, posizionata al piano primo, di circa 15.20 mq di superficie utile;
- Bagno di circa 4,22 mq di superficie utile.

Dall'elaborato Planimetrico presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Territorio) i confinanti risultano: il subalterno 320, il subalterno 322, la corte condominiale e il vano scale e corridoio.

Per quanto attiene la suddivisione in millesimi, gli stessi equivalgono a 7,076.



La struttura del fabbricato, all'interno del quale trova ubicazione l'unità immobiliare oggetto della procedura, è costituita da uno scheletro formato da travi e pilastri in cemento armato con solai in latero cemento, tamponatura esterna in blocchi di laterizio multi-foro, intonacata, tinteggiata al civile e parzialmente rivestita con pietra granitica di campo. Le porte interne dell'unità immobiliare sono in legno, così come la porta scorrevole di accesso alla veranda.

È dotata di impianto elettrico, impianto di adduzione idrica e impianto fognario.

È situata in una zona centrale, in località Porto Rotondo distante circa 500 metri dalla piazza principale, dalla chiesa di San Lorenzo e dal porto Turistico. Nell'abitato di Porto Rotondo è possibile usufruire di vari servizi tra cui, il porto turistico, un centro commerciale, dei centri per la nautica, servizi alla persona, guardia medica, ambulatori vari, attività di ristorazione e svago. Nella zona sono presenti parcheggi liberi e a pagamento.

Dista circa 15 km da Olbia e dal rispettivo porto e aeroporto civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento a pompa di calore, l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Negli ambienti sono presenti arredi economici così come mostrano nelle fotografie allegate.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

LOTTO 3

L'unità immobiliare si caratterizza all'interno del complesso con l'interno 11; censita presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio al Foglio 2, particella 744, subalterno 346 ed ubicata al piano primo del complesso alla scala A.

Allo stato attuale l'immobile è costituito da:

- Soggiorno, di circa 25.61 mq di superficie utile;
- Disimpegno e angolo cottura, di circa 4.35 mq di superficie utile;



- Camera, di circa 11,32 mq di superficie utile;
- Bagno, di circa 3,74 mq di superficie utile.
- Terrazza, di circa 46,63 mq di superficie utile, tale misura è stata desunta dagli elaborati grafici in quanto non è stato possibile accedervi direttamente a causa della rottura del meccanismo di apertura della porta finestra.

Dall'elaborato Planimetrico presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Territorio) i confinanti risultano: il subalterno 347, la corte condominiale e il vano scale e corridoio.

Per quanto attiene la suddivisione in millesimi, gli stessi equivalgono a 6,724.

La struttura del fabbricato, all'interno del quale trova ubicazione l'unità immobiliare oggetto della procedura, è costituita da uno scheletro formato da travi e pilastri in cemento armato con solai in latero cemento, tamponatura esterna in blocchi di laterizio multi-foro, intonacata, tinteggiata al civile e parzialmente rivestita con pietra granitica di campo. Le porte interne dell'unità immobiliare sono in legno, così come la porta scorrevole di accesso alla veranda.

È dotata di impianto elettrico, impianto di adduzione idrica e impianto fognario.

È situata in una zona centrale, in località Porto Rotondo distante circa 500 metri dalla piazza principale, dalla chiesa di San Lorenzo e dal porto Turistico. Nell'abitato di Porto Rotondo è possibile usufruire di vari servizi tra cui, il porto turistico, un centro commerciale, dei centri per la nautica, servizi alla persona, guardia medica, ambulatori vari, attività di ristorazione e svago. Nella zona sono presenti parcheggi liberi e a pagamento.

Dista circa 15 km da Olbia e dal rispettivo porto e aeroporto civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento a pompa di calore, l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Negli ambienti sono presenti arredi economici così come mostrano nelle fotografie allegate.



L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, tuttavia bisogna segnalare la presenza di scrostamenti di tinteggiatura dati da infiltrazioni di acqua presumibilmente derivanti da perdite della colonna montante.

LOTTO 4

L'unità immobiliare si caratterizza all'interno del complesso con l'interno 16; censita presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio al Foglio 2, particella 744, subalterno 351 ed ubicata al piano primo del complesso alla scala B.

Allo stato attuale l'immobile è costituito da:

- Ingresso, di circa 4.55 mq di superficie utile;
- Soggiorno, angolo cottura e Letto, di circa 27.57 mq di superficie utile;
- Bagno, di circa 4,65 mq di superficie utile;
- Terrazza, di circa 18,88 mq di superficie utile.

Dall'elaborato Planimetrico presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Territorio) i confinanti risultano: il subalterno 348, subalterno 349, subalterno 350, subalterno 352, la corte condominiale e il vano scale e corridoio.

Per quanto attiene la suddivisione in millesimi, gli stessi equivalgono a 5,296.

La struttura del fabbricato, all'interno del quale trova ubicazione l'unità immobiliare oggetto della procedura, è costituita da uno scheletro formato da travi e pilastri in cemento armato con solai in latero cemento, tamponatura esterna in blocchi di laterizio multi-foro, intonacata, tinteggiata al civile e parzialmente rivestita con pietra granitica di campo. Le porte interne dell'unità immobiliare sono in legno, così come la porta scorrevole di accesso alla veranda.

È dotata di impianto elettrico, impianto di adduzione idrica e impianto fognario.



È situata in una zona centrale, in località Porto Rotondo distante circa 500 metri dalla piazza principale, dalla chiesa di San Lorenzo e dal porto Turistico. Nell'abitato di Porto Rotondo è possibile usufruire di vari servizi tra cui, il porto turistico, un centro commerciale, dei centri per la nautica, servizi alla persona, guardia medica, ambulatori vari, attività di ristorazione e svago. Nella zona sono presenti parcheggi liberi e a pagamento.

Dista circa 15 km da Olbia e dal rispettivo porto e aeroporto civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento a pompa di calore, l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Negli ambienti sono presenti arredi economici così come mostrano nelle fotografie allegate.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

LOTTO 5

L'unità immobiliare del lotto in questione è un posto auto scoperto che trova ubicazione all'interno di un'area destinata a posti auto posta dalla parte opposta del complesso immobiliare del villaggio; censita presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio al Foglio 2, particella 2811, subalterno 105 ed ubicata al piano terra.

Allo stato attuale l'immobile è costituito da:

- Posto auto scoperto, di circa 12.50 mq di superficie.

Dall'elaborato Planimetrico presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Territorio) i confinanti risultano: il subalterno 106 sempre della particella 2811 e il subalterno 135 che risulta la corte comune a tutti gli altri subalterni.

L'area dei parcheggi risulta delimitata perimetralmente da muretti in pietra ed ha accesso tramite sbarra elettrica. L'intera area di sosta è completata da manto bituminoso le unità immobiliari presenti, ben delineate da apposite strisce bianche orizzontali.

È situata in una zona centrale, in località Porto Rotondo distante circa 500 metri dalla piazza principale, dalla chiesa di San Lorenzo e dal porto Turistico. Nell'abitato di Porto



Rotondo è possibile usufruire di vari servizi tra cui, il porto turistico, un centro commerciale, dei centri per la nautica, servizi alla persona, guardia medica, ambulatori vari, attività di ristorazione e svago. Nella zona sono presenti parcheggi liberi e a pagamento.

Dista circa 15 km da Olbia e dal rispettivo porto e aeroporto civile.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

LOTTO 6

L'unità immobiliare del lotto in questione è un posto auto scoperto che trova ubicazione all'interno di un'area destinata a posti auto posta dalla parte opposta del complesso immobiliare del villaggio; censita presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio al Foglio 2, particella 2811, subalterno 1065 ed ubicata al piano terra.

Allo stato attuale l'immobile è costituito da:

- Posto auto scoperto, di circa 12.50 mq di superficie.

Dall'elaborato Planimetrico presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Territorio) i confinanti risultano: il subalterno 105, sempre della particella 2811 e il subalterno 135 che risulta la corte comune a tutti gli altri subalterni.

L'area dei parcheggi risulta delimitata perimetralmente da muretti in pietra ed ha accesso tramite sbarra elettrica. L'intera area di sosta è completata da manto bituminoso le unità immobiliari presenti, ben delineate da apposite strisce bianche orizzontali.

È situata in una zona centrale, in località Porto Rotondo distante circa 500 metri dalla piazza principale, dalla chiesa di San Lorenzo e dal porto Turistico. Nell'abitato di Porto Rotondo è possibile usufruire di vari servizi tra cui, il porto turistico, un centro commerciale, dei centri per la nautica, servizi alla persona, guardia medica, ambulatori vari, attività di ristorazione e svago. Nella zona sono presenti parcheggi liberi e a pagamento.

Dista circa 15 km da Olbia e dal rispettivo porto e aeroporto civile.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Procedura n° 122/2021 R.G.E. pag.22



7) RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Relativamente alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quanto contenuto nell'atto di pignoramento, si conferma la corrispondenza dei dati.

8) RISPOSTA AL QUESITO N° 4

Le unità immobiliari risultano ben rappresentate dalle planimetrie contenute negli atti di aggiornamento catastale.

9) RISPOSTA AL QUESITO N° 5

Il complesso, all'interno del quale risiede l'immobile oggetto della procedura, ricade all'interno della zona F dello strumento urbanistico del Comune di Olbia ed ha utilizzazione turistica.

10) RISPOSTA AL QUESITO N° 6

LOTTO 1

L'unità immobiliare riferita al presente lotto, identificata al Foglio 2 del Comune di Olbia, alla particella 744, subalterno 240, così come mostrato nelle planimetrie allegata (RILIEVO STATO DEI LUOGHI e STATO ASSENTITO) è stato realizzato conformemente alle concessioni sopra citate.

LOTTO 2

L'unità immobiliare riferita al presente lotto, identificata al Foglio 2 del Comune di Olbia, alla particella 744, subalterno 321, così come mostrato nelle planimetrie allegata (RILIEVO STATO DEI LUOGHI e STATO ASSENTITO) è stato realizzato conformemente alle concessioni sopra citate ma contiene una struttura in legno,



planimetricamente definita "tettoia" che non risulta autorizzata e per la quale bisognerebbe chiedere accertamento di conformità e parere paesaggistico alle amministrazioni competenti o provvedere alla rimozione dell'opera. Nel caso di accertamento di conformità si presume un costo comprensivo delle sanzioni amministrative di € 10'000,00 (euro diecimila/00) mentre la rimozione dell'opera potrebbe avere un costo di circa € 2'000,00 (euro duemila/00).

LOTTO 3

L'unità immobiliare riferita al presente lotto, identificata al Foglio 2 del Comune di Olbia, alla particella 744, subalterno 346, così come mostrato nelle planimetrie allegata (RILIEVO STATO DEI LUOGHI e STATO ASSENTITO) è stato realizzato conformemente alle concessioni sopra citate.

LOTTO 4

L'unità immobiliare riferita al presente lotto, identificata al Foglio 2 del Comune di Olbia, alla particella 744, subalterno 351, così come mostrato nelle planimetrie allegata (RILIEVO STATO DEI LUOGHI e STATO ASSENTITO) è stato realizzato conformemente alle concessioni sopra citate.

LOTTO 5

L'unità immobiliare riferita al presente lotto, identificata al Foglio 2 del Comune di Olbia, alla particella 2811, subalterno 105, è stato realizzato conformemente alle concessioni sopra citate.

LOTTO 6

L'unità immobiliare riferita al presente lotto, identificata al Foglio 2 del Comune di Olbia, alla particella 2811, subalterno 106, è stato realizzato conformemente alle concessioni sopra citate.

11) RISPOSTA AL QUESITO N° 7



Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

12) RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Dal riepilogo scadenza rate Condominio fornito dall'amministrazione del complesso immobiliare, risulta che:

LOTTO 1

L'unità immobiliare risulta avere, alla data di agosto 2023, un passivo di € 2'046,84 (duemilaquarantesei/84). Dal prospetto fornito dall'amministrazione condominiale si può constatare che, dalla media dei dati, le spese annue sono di circa € 700,00.

LOTTO 2

L'unità immobiliare risulta avere, alla data di agosto 2023, un passivo di € 3'870,37 (tremilaottocentosettanta/37). Dal prospetto fornito dall'amministrazione condominiale si può constatare che, dalla media dei dati, le spese annue sono di circa € 1300,00.

LOTTO 3

L'unità immobiliare risulta avere, alla data di agosto 2023, un passivo di € 3'706,87 (tremilasettecentosei/87). Dal prospetto fornito dall'amministrazione condominiale si può constatare che, dalla media dei dati, le spese annue sono di circa € 1300,00.

LOTTO 4

L'unità immobiliare risulta avere, alla data di agosto 2023, un passivo di € 2'870,20 (duemilaottocentosettanta/20). Dal prospetto fornito dall'amministrazione condominiale si può constatare che, dalla media dei dati, le spese annue sono di circa € 1000,00.

LOTTO 5



Il dato relativo al posto auto non è stato consegnato.

LOTTO 6

Il dato relativo al posto auto non è stato consegnato.

13) RISPOSTA AL QUESITO N° 9

I beni, essendo unità immobiliari ben definite, possono essere venduti separatamente.

14) RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Il bene risulta indivisibile in quanto l'individuazione degli ambienti e la loro grandezza non consente un frazionamento per cui si procederà alla stima, lotto per lotto, per intero.

15) RISPOSTA AL QUESITO N° 11

Il bene immobile risulta libero.

16) RISPOSTA AL QUESITO N° 12

Il bene non è occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato; pertanto, non esiste nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

17) RISPOSTA AL QUESITO N° 13

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità. Non esistono vincoli o oneri condominiali (esclusa la passività di cui al punto 12 in risposta al quesito n°8) che resteranno a carico dell'acquirente.



18) RISPOSTA AL QUESITO N° 14

In risposta al quesito si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura è pari a:

LOTTO 1 - € 121'377,00 (euro centoventunmilatrecentosettantasette/00), vedasi Relazione di stima allegata;

LOTTO 2 - € 235'154,00 (euro duecentotrentacinquemilacentocinquantaquattro/00), vedasi Relazione di stima allegata;

LOTTO 3 - € 217'772,00 (euro duecentodiciassettemilasettecentosettantadue/00), vedasi Relazione di stima allegata;

LOTTO 4 - € 169'158,00 (euro centosessantannovemilacentocinquantotto/00), vedasi Relazione di stima allegata;

LOTTO 5 - € 15'646,00 (euro quindicimilaseicentoquarantasei/00), vedasi Relazione di stima allegata;

LOTTO 6 - € 15'646,00 (euro quindicimilaseicentoquarantasei/00), vedasi Relazione di stima allegata.

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

Ing. Antonello LORIGA



Ing. Antonello LORIGA

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni Immobiliari
Procedura 122/2021 R.G.E.

Stima Immobiliare

STUDIO TECNICO

Ing. Antonello LORIGA

Via Del Castagneto 5 - Tempio Pausania

Publicazione ufficiale del giornale di vendita immobiliare - n. 1842 - 29/11/2021 - 858

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORIGA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG - CA - 3 - Serial#: 54aa4b3aa69761fad3f63c599779ee9a





RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA (Market Comparison Approach)

Comune di OLBIA



R.G.E. 122/2021



L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 744, subalterno 240.



LOTTO 1



Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Fabbricato sito nel comune di OLBIA (OT) VIA PORTO ROTONDO,13-15

RIO CATASTALE

artita IVA

PIO PAUSANIA il 30/07/1966 e residente nel Comune di TEMPIO PAUSANIA (OT), Via del Castagneto 5, codice fiscale LRGNNL66L30L093H, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, avendo ricevuto incarico dal Tribunale di Tempio Pausania, in data 22/01/2023, di redigere perizia di Stima, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach).

L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 744, subalterno 240.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: **OLBIA (OT)**
Indirizzo: **VIA PORTO ROTONDO, 13-15 07026**

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



Ubicazione

Comune: OLBIA (OT)
 Indirizzo: VIA PORTO ROTONDO, 13-15 07026
 Frazione: Porto Rotondo
 Piano: 1
 Scala: D
 Interno: Edificio D

Descrizione e confini

L'unità Immobiliare è confinante con: Subalterno 239, Subalterno 251, spazi comuni (vano scale e corridoio), corte comune.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
 Ubicazione: VIA PORTO ROTONDO n. 13-15 Edificio D Scala D Piano 1
 Zona censuaria: 1
 Foglio: 2
 Mappale: 744
 Subalterno: 240
 Categoria: A/2
 Classe: 0
 Consistenza: 1,5
 Rendita catastale: 216,91 €
 Valore catastale: 27.330,66 €

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'edificio all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare è stato edificato grazie a Concessione Edilizia n. 332 del 14/10/1998

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è molto buono.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione e manutentivo dell'edificio risulta sufficiente.

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'unità immobiliare sono: elettrico, idrico e fognario.

Finiture

Buone finiture. Pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in piastrelle sino ad altezza di mt 2 nel bagno.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno con angolo cottura (K)		20,93	1,00	20,93
Bagno		3,80	1,00	3,80
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		24,73
		Superficie commerciale		24,73

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Veranda		18,88	1,00	18,88
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		18,88
		Superficie commerciale		5,66

	Superficie utile netta	24,73
	Superficie utile lorda	24,73
	Superficie commerciale	30,39

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%



N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento di 3 locali, accessori e veranda - Riferimento Immobiliare.it n. 92645716	Appartamento di 2 locali, accessori e veranda - Riferimento Immobiliare.it n. 92645000	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	287.280,00 €	186.520,00 €	
3	Data del contratto	12/08/2023	12/08/2023	14/08/2023
4	Differenziale [in mesi]	0	0	
5	Prezzo marginale	-239,40 €	-155,43 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	72,00	47,00	30,39
8	Differenziale	-41,61	-16,61	
9	Prezzo al m² Superficie	3.990,00 €	3.968,51 €	
10	Prezzo marginale Superficie	3.968,51 €	3.968,51 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-165.129,70 €	-65.916,95 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	1
15	Differenziale	1,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali				
20	Prezzo corretto	122.150,30 €	120.603,05 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	1.696,53 €	2.566,02 €	
22	Prezzo corretto medio	121.376,68 €	121.376,68 €	
23	Scarto %	0,64%	-0,64%	
24	Scarto assoluto	773,62 €	-773,63 €	
Manutenzione interna				
25	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
26	Valore numerico	1	1	1
27	Differenziale	0,00	0,00	
Manutenzione esterna edificio				
28	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
29	Valore numerico	1	1	1
30	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione interna 0,00 €

Manutenzione esterna edificio 0,00 €

Divergenza: 1,28%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 121.376,68 €

Valore rivisto in base a Sistema di Stima: 0,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 121.377,00 €

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a 121.377,00 € (diconsi euro centoventunmilatrecentosettantasette/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

TEMPIO PAUSANIA, 13/08/2023

IL TECNICO

Ingegnere Antonello Loriga





RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA (Market Comparison Approach)

Comune di OLBIA



R.G.E. 122/2021



L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 744, subalterno 321.



LOTTO 2



Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Fabbricato sito nel comune di OLBIA (OT) VIA PORTO ROTONDO,13-15

INTESTATARIO CATASTALE

Partita IVA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ingegnere Antonello Loriga, nato a TEMPIO PAUSANIA il 30/07/1966 e residente nel Comune di TEMPIO PAUSANIA (OT), Via del Castagneto 5, codice fiscale LRGNL66L30L093H, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, avendo ricevuto incarico dal Tribunale di Tempio Pausania, in data 22/01/2023, di redigere perizia di Stima, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach).

L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 744, subalterno 321.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: **OLBIA (OT)**
Indirizzo: **VIA PORTO ROTONDO, 13-15 07026**

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



Ubicazione

Comune: OLBIA (OT)
 Indirizzo: VIA PORTO ROTONDO, 13-15 07026
 Frazione: Porto Rotondo
 Piano: 1 e 2
 Scala: C
 Interno: Edificio E

Descrizione e confini

L'unità Immobiliare è confinante con: Subalterno 320, Subalterno 322, spazi comuni (vano scale e corridoio), corte comune.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
 Ubicazione: VIA PORTO ROTONDO n. 13-15 Edificio E Scala C Piano 1e2
 Zona censuaria: 1
 Foglio: 2
 Mappale: 744
 Subalterno: 321
 Categoria: A/2
 Classe: 0
 Consistenza: 3
 Rendita catastale: 433,82 €
 Valore catastale: 54.661,32 €

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'edificio all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare è stato edificato grazie a Concessione Edilizia n. 332 del 14/10/1998

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è molto buono.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione e manutentivo dell'edificio risulta sufficiente.

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'unità immobiliare sono: elettrico, idrico e fognario.

Finiture

Buone finiture. Pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in piastrelle sino ad altezza di mt 2 nel bagno.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno		22,39	1,00	22,39
A. Cottura		4,41	1,00	4,41
Disimpegno		2,82	1,00	2,82
Camera		15,20	1,00	15,20
Bagno		4,22	1,00	4,22
Ingresso		2,30	1,00	2,30
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		51,34
		Superficie commerciale		51,34

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Tettoia		5,16	1,00	5,16
Terrazza		18,55	1,00	18,55
Balcone		3,51	1,00	3,51
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		27,22
		Superficie commerciale		7,72

		Superficie utile netta		51,34
		Superficie utile lorda		51,34
		Superficie commerciale		59,06

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento di 3 locali, accessori e veranda - Riferimento Immobiliare.it n. 92645716	Appartamento di 2 locali, accessori e veranda - Riferimento Immobiliare.it n. 92645000	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	287.280,00 €	186.520,00 €	
3	Data del contratto	12/08/2023	12/08/2023	14/08/2023
4	Differenziale [in mesi]	0	0	
5	Prezzo marginale	-239,40 €	-155,43 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	72,00	47,00	59,06
8	Differenziale	-12,94	12,06	
9	Prezzo al m² Superficie	3.990,00 €	3.968,51 €	
10	Prezzo marginale Superficie	3.968,51 €	3.968,51 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-51.352,52 €	47.860,23 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	1
15	Differenziale	1,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali				
20	Prezzo corretto	235.927,48 €	234.380,23 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	3.276,77 €	4.986,81 €	
22	Prezzo corretto medio	235.153,86 €	235.153,86 €	
23	Scarto %	0,33%	-0,33%	
24	Scarto assoluto	773,62 €	-773,63 €	
Manutenzione interna				
25	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
26	Valore numerico	1	1	1
27	Differenziale	0,00	0,00	
Manutenzione esterna edificio				
28	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
29	Valore numerico	1	1	1
30	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione interna 0,00 €

Manutenzione esterna edificio 0,00 €

Divergenza: 0,66%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 235.153,86 €

Valore rivisto in base a Sistema di Stima: 0,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 235.154,00 €

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a 235.154,00 € (diconsi euro duecentotrentacinquemilacentocinquantaquattro/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

TEMPIO PAUSANIA, 13/08/2023

IL TECNICO

Ingegnere Antonello Loriga





RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA (Market Comparison Approach)

Comune di OLBIA



R.G.E. 122/2021



L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 744, subalterno 346.



LOTTO 3



Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Fabbricato sito nel comune di OLBIA (OT) VIA PORTO ROTONDO,13-15

INTESTATARIO CATASTALE

Due S.r.l., Partita IVA 02793700903.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ingegnere Antonello Loriga, nato a TEMPIO PAUSANIA il 30/07/1966 e residente nel Comune di TEMPIO PAUSANIA (OT), Via del Castagneto 5, codice fiscale LRGNL66L30L093H, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, avendo ricevuto incarico da Tribunale di Tempio Pausania, in data 22/01/2023, di redigere perizia di Stima, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach). L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 744, subalterno 346.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: **OLBIA (OT)**
Indirizzo: **VIA PORTO ROTONDO, 13-15 07026**

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Ubicazione

Comune: OLBIA (OT)
 Indirizzo: VIA PORTO ROTONDO, 13-15 07026
 Frazione: Porto Rotondo
 Piano: 1
 Scala: A
 Interno: Edificio F

Descrizione e confini

L'unità Immobiliare è confinante con: Subalterno 347, spazi comuni (vano scale e corridoio), corte comune.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
 Ubicazione: VIA PORTO ROTONDO n. 13-15 Edificio F Scala A Piano 1
 Zona censuaria: 1
 Foglio: 2
 Mappale: 744
 Subalterno: 346
 Categoria: A/2
 Classe: 0
 Consistenza: 2.5
 Rendita catastale: 361,52 €
 Valore catastale: 45.551,52 €

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'edificio all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare è stato edificato grazie a Concessione Edilizia n. 332 del 14/10/1998

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è molto buono.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione e manutentivo dell'edificio risulta sufficiente.

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'unità immobiliare sono: elettrico, idrico e fognario.

Finiture

Buone finiture. Pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in piastrelle sino ad altezza di mt 2 nel bagno.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno		25,61	1,00	25,61
Disimpegno e angolo cottura (K)		4,35	1,00	4,35
Camera		11,32	1,00	11,32
Bagno		3,74	1,00	3,74
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		45,02
		Superficie commerciale		45,02

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Veranda - Terrazza		46,63	1,00	46,63
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		46,63
		Superficie commerciale		9,66
		Superficie utile netta		45,02
		Superficie utile lorda		45,02
		Superficie commerciale		54,68

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%



N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento di 3 locali, accessori e veranda - Riferimento Immobiliare.it n. 92645716	Appartamento di 2 locali, accessori e veranda - Riferimento Immobiliare.it n. 92645000	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	287.280,00 €	186.520,00 €	
3	Data del contratto	12/08/2023	12/08/2023	14/08/2023
4	Differenziale [in mesi]	0	0	
5	Prezzo marginale	-239,40 €	-155,43 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	72,00	47,00	54,68
8	Differenziale	-17,32	7,68	
9	Prezzo al m² Superficie	3.990,00 €	3.968,51 €	
10	Prezzo marginale Superficie	3.968,51 €	3.968,51 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-68.734,59 €	30.478,16 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	1
15	Differenziale	1,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali				
20	Prezzo corretto	218.545,41 €	216.998,16 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	3.035,35 €	4.616,98 €	
22	Prezzo corretto medio	217.771,78 €	217.771,78 €	
23	Scarto %	0,36%	-0,36%	
24	Scarto assoluto	773,63 €	-773,62 €	
Manutenzione interna				
25	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
26	Valore numerico	1	1	1
27	Differenziale	0,00	0,00	
Manutenzione esterna edificio				
28	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
29	Valore numerico	1	1	1
30	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione interna 0,00 €
 Manutenzione esterna edificio 0,00 €

Divergenza: 0,71%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 217.771,78 €
 Valore rivisto in base a Sistema di Stima: 0,00 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 217.772,00 €

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a 217.772,00 € (dicansi euro duecentodiciasettemilasettecentosettantadue/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

TEMPIO PAUSANIA, 13/08/2023

IL TECNICO

Ingegnere Antonello Loriga





RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA (Market Comparison Approach)

Comune di OLBIA



R.G.E. 122/2021



L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 744, subalterno 351.



LOTTO 4



Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Fabbricato sito nel comune di OLBIA (OT) VIA PORTO ROTONDO, 13-15

INTESTATARIO CATASTALE

Due S.r.l., Partita IVA 02793700903.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ingegnere Antonello Loriga, nato a TEMPIO PAUSANIA il 30/07/1966 e residente nel Comune di TEMPIO PAUSANIA (OT), Via del Castagneto 5, codice fiscale LRGNNL66L30L093H, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, avendo ricevuto incarico da Tribunale di Tempio Pausania, in data 22/01/2023, di redigere perizia di Stima, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach). L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 744, subalterno 351.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: **OLBIA (OT)**
Indirizzo: **VIA PORTO ROTONDO, 13-15 07026**

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



Ubicazione

Comune: OLBIA (OT)
 Indirizzo: VIA PORTO ROTONDO, 13-15 07026
 Frazione: Porto Rotondo
 Piano: 1
 Scala: B
 Interno: Edificio F

Descrizione e confini

L'unità Immobiliare è confinante con: Subalterno 348, Subalterno 349, Subalterno 350, Subalterno 352, spazi comuni (vano scale e corridoio), corte comune.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
 Ubicazione: VIA PORTO ROTONDO n. 13-15 Edificio F Scala B Piano 1
 Zona censuaria: 1
 Foglio: 2
 Mappale: 744
 Subalterno: 351
 Categoria: A/2
 Classe: 0
 Consistenza: 1.5
 Rendita catastale: 216,91 €
 Valore catastale: 27.330,66 €

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'edificio all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare è stato edificato grazie a Concessione Edilizia n. 332 del 14/10/1998

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è molto buono.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione e manutentivo dell'edificio risulta sufficiente.

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'unità immobiliare sono: elettrico, idrico e fognario.

Finiture

Buone finiture. Pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in piastrelle sino ad altezza di mt 2 nel bagno.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno e a. cottura (K)		27,57	1,00	27,57
Ingresso		4,55	1,00	4,55
Bagno		4,65	1,00	4,65
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		36,77
		Superficie commerciale		36,77
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Veranda - Terrazza		18,88	1,00	18,88
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		18,88
		Superficie commerciale		5,66
Superficie utile netta				36,77
Superficie utile lorda				36,77
Superficie commerciale				42,43

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%



N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento di 3 locali, accessori e veranda - Riferimento Immobiliare.it n. 92645716	Appartamento di 2 locali, accessori e veranda - Riferimento Immobiliare.it n. 92645000	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	287.280,00 €	186.520,00 €	
3	Data del contratto	12/08/2023	12/08/2023	14/08/2023
4	Differenziale [in mesi]	0	0	
5	Prezzo marginale	-239,40 €	-155,43 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	72,00	47,00	42,43
8	Differenziale	-29,57	-4,57	
9	Prezzo al m² Superficie	3.990,00 €	3.968,51 €	
10	Prezzo marginale Superficie	3.968,51 €	3.968,51 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-117.348,84 €	-18.136,09 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	1
15	Differenziale	1,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali				
20	Prezzo corretto	169.931,16 €	168.383,91 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	2.360,16 €	3.582,64 €	
22	Prezzo corretto medio	169.157,54 €	169.157,54 €	
23	Scarto %	0,46%	-0,46%	
24	Scarto assoluto	773,62 €	-773,63 €	
Manutenzione interna				
25	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
26	Valore numerico	1	1	1
27	Differenziale	0,00	0,00	
Manutenzione esterna edificio				
28	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
29	Valore numerico	1	1	1
30	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione interna 0,00 €
 Manutenzione esterna edificio 0,00 €

Divergenza: 0,92%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 169.157,54 €
 Valore rivisto in base a Sistema di Stima: 0,00 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 169.158,00 €

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a 169.158,00 € (diconsi euro centosessantanove milacentocinquantaotto/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

TEMPIO PAUSANIA, 13/08/2023

IL TECNICO

Ingegnere Antonello Loriga





RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA (Market Comparison Approach)



Comune di OLBIA



R.G.E. 122/2021



L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 2811, subalterno 105.



LOTTO 5



Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Fabbricato sito nel comune di OLBIA (OT) LOC. PORTO ROTONDO, snc

INTESTATARIO CATASTALE

Due S.r.l., Partita IVA 02793700903.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ingegnere Antonello Loriga, nato a TEMPIO PAUSANIA il 30/07/1966 e residente nel Comune di TEMPIO PAUSANIA (OT), Via del Castagneto 5, codice fiscale LRGNNL66L30L093H, con studio in , , iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna p(EST)

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$



Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, avendo ricevuto incarico dal Tribunale di Tempio Pausania, in data 22/01/2023, di redigere perizia di Stima, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach).

L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 2811, subalterno 105.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: **OLBIA (OT)**

Indirizzo: **LOC. PORTO ROTONDO, snc 07026**

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



Ubicazione

Comune: OLBIA (OT)
 Indirizzo: LOC. PORTO ROTONDO, snc 07026
 Frazione: Porto Rotondo
 Piano: T

Descrizione e confini

L'unità Immobiliare è confinante con: Subalterno 106 e con corte comune al subalterno 135.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Nuovo soggetto	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
 Ubicazione: LOC. PORTO ROTONDO snc
 Zona censuaria: 1
 Foglio: 2
 Mappale: 2811
 Subalterno: 105
 Categoria: C/6
 Classe: 1
 Consistenza: 12
 Rendita catastale: 63,83 €
 Valore catastale: 8.042,58 €

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'area all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare è stata resa utile ai fini della destinazione grazie alla Autorizzazione Edilizia n. 141/07 del 30/07/2007 e successiva variante al n° 220/2008 del 06/11/2008.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione e manutentivo risulta sufficiente.

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'area comune sono: l'elettrico per l'illuminazione e l'apertura della sbarra per l'ingresso ai parcheggi.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie Parcheggio		5,00	2,50	12,50
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		12,50
		Superficie commerciale		12,50
		Superficie utile netta		12,50
		Superficie utile lorda		12,50
		Superficie commerciale		12,50

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%



N°	Descrizione	Comparable 1	Subject
1	Descrizione comparabile	Posto Auto Via Campesi rif. 97248824 del 14/07/2023 su immobiliare.it	
Dati del contratto			
2	Prezzo di vendita	25.000,00 €	
3	Data del contratto	14/07/2023	13/08/2023
4	Differenziale [in mesi]	-1	
5	Prezzo marginale	-20,83 €	
6	Prezzo della caratteristica	20,83 €	
Superfici			
7	Superficie commerciale [m ²]	20,00	12,50
8	Differenziale	-7,50	
9	Prezzo al m ² Superficie	1.250,00 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.250,00 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-9.375,00 €	
Livello di piano			
12	Piano	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0
15	Differenziale	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	
Risultati parziali			
20	Prezzo corretto	15.645,83 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	782,29 €	
22	Prezzo corretto medio	15.645,83 €	
23	Scarto %	0,00%	
24	Scarto assoluto	0,00 €	
Manutenzione interna			
25	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale
26	Valore numerico	1	1
27	Differenziale	0,00	
Manutenzione esterna edificio			
28	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale
29	Valore numerico	1	1
30	Differenziale	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione interna	0,00 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €

Divergenza:	0,00%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	15.645,83 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	15.645,83 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	15.646,00 €

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,



che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritto è attualmente pari a 15.646,00 € (diconsi euro quindicimilaseicentoquarantasei/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

TEMPIO PAUSANIA, 13/08/2023



Ingegnere Antonello Loriga





RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA (Market Comparison Approach)

Comune di OLBIA



R.G.E. 122/2021



L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 2811, subalterno 106.



LOTTO 6



Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Fabbricato sito nel comune di OLBIA (OT) LOC. PORTO ROTONDO, snc

INTESTATARIO CATASTALE

Due S.r.l., Partita IVA 02793700903.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ingegnere Antonello Loriga, nato a TEMPIO PAUSANIA il 30/07/1966 e residente nel Comune di TEMPIO PAUSANIA (OT), Via del Castagneto 5, codice fiscale LRGNNL66L30L093H, con studio in , , iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna p(EST)

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$



Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, avendo ricevuto incarico dal Tribunale di Tempio Pausania, in data 22/01/2023, di redigere perizia di Stima, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach).

L'incarico ha per oggetto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, catastalmente censita al Foglio 2, particella 2811, subalterno 106.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: **OLBIA (OT)**

Indirizzo: **LOC. PORTO ROTONDO, snc 07026**

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



Ubicazione

Comune: OLBIA (OT)
 Indirizzo: LOC. PORTO ROTONDO, snc 07026
 Frazione: Porto Rotondo
 Piano: T

Descrizione e confini

L'unità Immobiliare è confinante con: Subalterno 105, corte comune al subalterno 135.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Nuovo soggetto	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
 Ubicazione: LOC. PORTO ROTONDO
 Zona censuaria: 1
 Foglio: 2
 Mappale: 2811
 Subalterno: 106
 Categoria: C/6
 Classe: 1
 Consistenza: 12
 Rendita catastale: 63,83 €
 Valore catastale: 8.042,58 €

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'area all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare è stata resa utile ai fini della destinazione grazie alla Autorizzazione Edilizia n. 141/07 del 30/07/2007 e successiva variante al n° 220/2008 del 06/11/2008.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione e manutentivo risulta sufficiente.

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'area comune sono: l'elettrico per l'illuminazione e l'apertura della sbarra per l'ingresso ai parcheggi.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie Parcheggio		5,00	2,50	12,50
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		12,50
		Superficie commerciale		12,50
		Superficie utile netta		12,50
		Superficie utile lorda		12,50
		Superficie commerciale		12,50

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%



N°	Descrizione	Comparable 1	Subject
1	Descrizione comparabile	Posto Auto Via Campesi rif. 97248824 del 14/07/2023 su immobiliare.it	
Dati del contratto			
2	Prezzo di vendita	25.000,00 €	
3	Data del contratto	14/07/2023	13/08/2023
4	Differenziale [in mesi]	-1	
5	Prezzo marginale	-20,83 €	
6	Prezzo della caratteristica	20,83 €	
Superfici			
7	Superficie commerciale [m²]	20,00	12,50
8	Differenziale	-7,50	
9	Prezzo al m² Superficie	1.250,00 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.250,00 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-9.375,00 €	
Livello di piano			
12	Piano	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0
15	Differenziale	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	
Risultati parziali			
20	Prezzo corretto	15.645,83 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	782,29 €	
22	Prezzo corretto medio	15.645,83 €	
23	Scarto %	0,00%	
24	Scarto assoluto	0,00 €	
Manutenzione interna			
25	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale
26	Valore numerico	1	1
27	Differenziale	0,00	
Manutenzione esterna edificio			
28	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale
29	Valore numerico	1	1
30	Differenziale	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione interna
Manutenzione esterna edificio

Divergenza: 0,00%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 15.645,83 €
 Valore rivisto in base a Sistema di Stima: 15.645,83 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 15.646,00 €

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 1287, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritto è attualmente pari a 15.646,00 € (diconsi euro quindicimilaseicentoquarantasei/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

TEMPIO PAUSANIA, 13/08/2023

IL TECNICO

Ingegnere Antonello Loriga



ing. Antonello LORIGA

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni Immobiliari
Procedura 122/2021 R.G.E.

Allegati

Planimetrie Catastali
Visure Catastali
Ispezioni Ipotecarie
Concessioni Comunali
Planimetrie di confronto tra stato rilevato e stato assentito
Fotografie
Prospetto situazione contabile condominiale
Verbali di accesso

STUDIO TECNICO

Ing. Antonello LORIGA

Via Del Castagneto 5 - Tempio Pausania

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

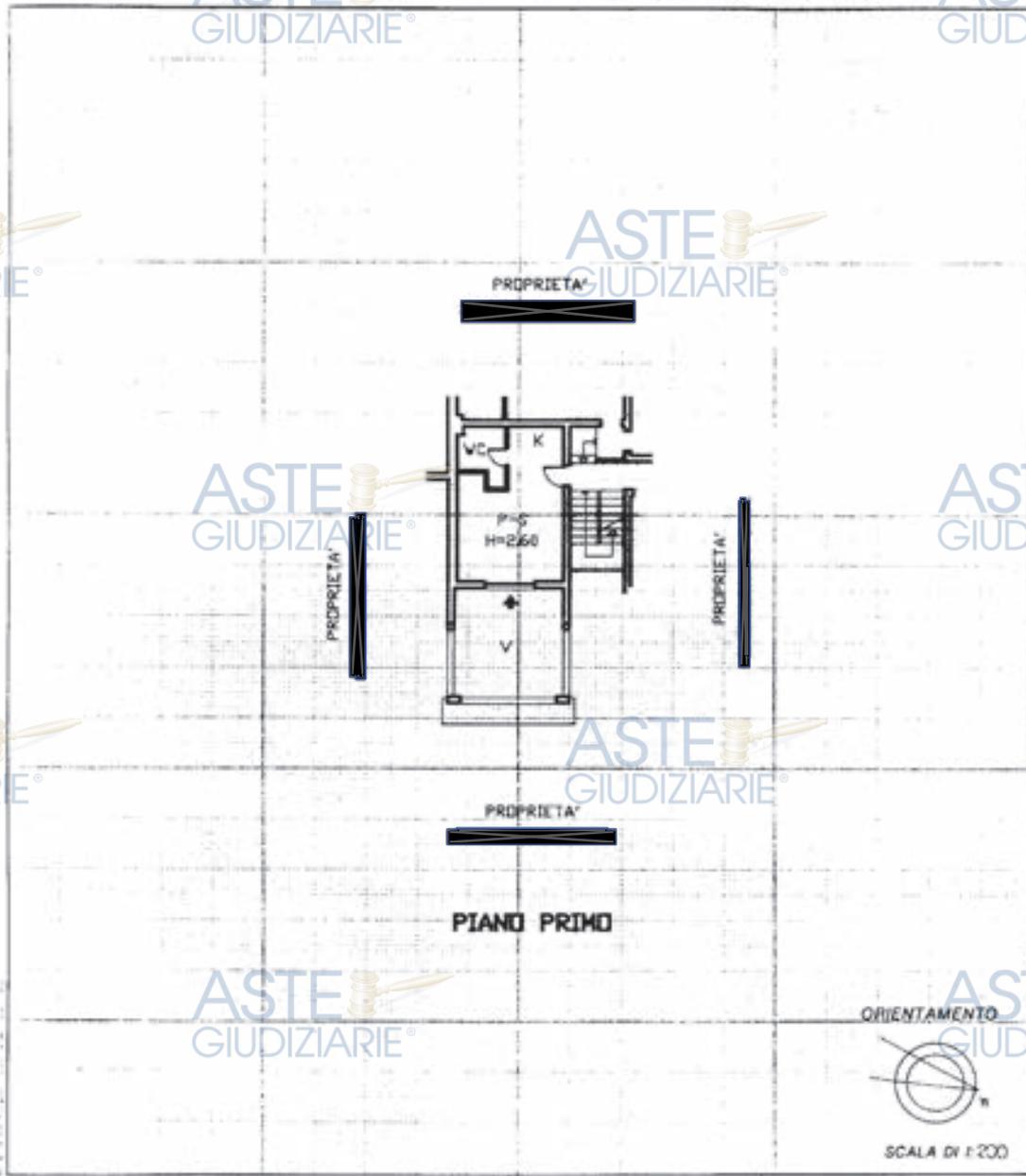


PLANIMETRIE CATASTALI





MOD. 5N (CEU)
 L. 500
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)
 Planimetria di u.i.u. in Comune di **OLBIA** via **Strada con le P. Rotondo** civ.



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal Ingegnere	RESERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	(nome, cognome e nome)	
	Stefano Petta	
Identificativi catastali	iscritto all'albo de Ingegneri	
n° 2	della provincia di Sassari n° 438	
744 sub 240	data _____ Firma _____	



Via Portofino 18 - 07021 Olbia (SU) - Tel. 0785/410101 - Fax 0785/410102 - Email: info@astejudiziare.it
 P.IVA n. 01507610701 - C.C.I.A.A. n. 01507610701 - C.A.B. n. 01507610701 - C.A.S. n. 01507610701
 ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Settimanale n. 54aa4b3aa69781ad3f03c599779ee9a

MOD. ARMO
1/2014 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)



ASTE GIUDIZIARIE

Pianimetria di u. i. u. in Comune di **OLBIA** via **Strada con la P. Rotonda** civ.

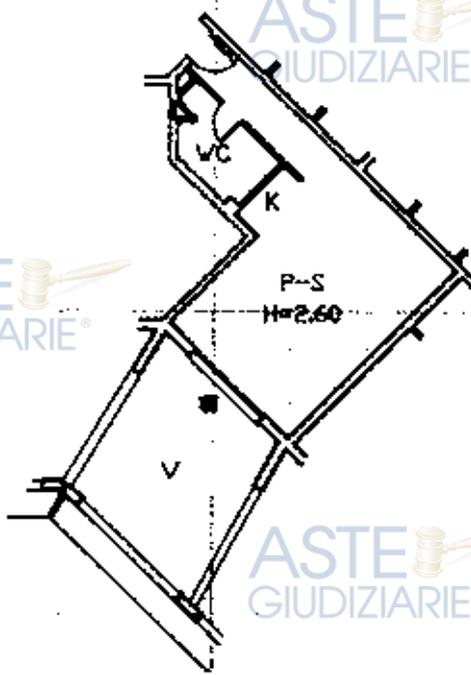
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PROPRIETA'

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PROPRIETA'

ASTE GIUDIZIARIE

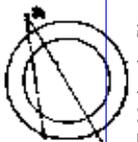
ASTE GIUDIZIARIE

PIANO PRIMO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Ultima pianimetria in atti

Compiuta dal **Ingegnere Stefano Petto**

RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE

in parte 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2023 - Comune di OLBIA (GO) 5) - < Foglio 2 - Particella 744 - Subalterno 351 >
Emissione del foglio: 08/03/2023 - Foglio: 2 - Particella: 744 - Subalterno: 351 - Foglio: 2 - Particella: 744 - Subalterno: 351
Firmato digitalmente da: **Stefano Petto** - Ingegnere





Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0368819 del 19/12/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia	
Localita' Porto Rotondo	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Sardo Francesco
Sezione:	Iscritte all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Sassari
Particella: 2811	N. 2704
Subalterno: 106	

Scheda n. 1 Scala 1:200





MODULARIO
F. - Catasto - 492



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU



Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



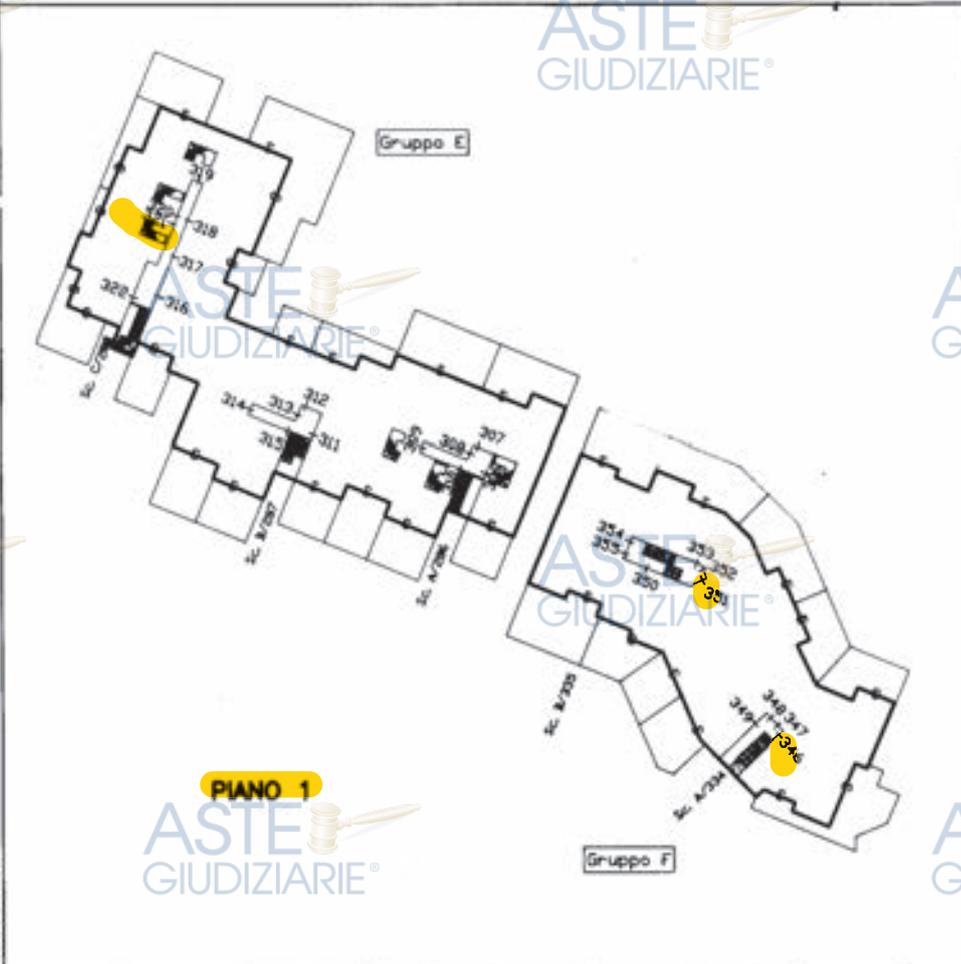
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3 di 36

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
<u>OLBIA</u>		<u>2</u>	<u>744</u>	<u>2375</u>	<u>18.01.94</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>B1931</u>		
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____		
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____		



abborrevi...
 Firmato da: L. CRIGIA ANTONELLO Emesso da: ARUBATEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54aa4b3aaa69781ad3f03c599779e9a



MODULARIO
F. - Catastro - 493



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU



Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



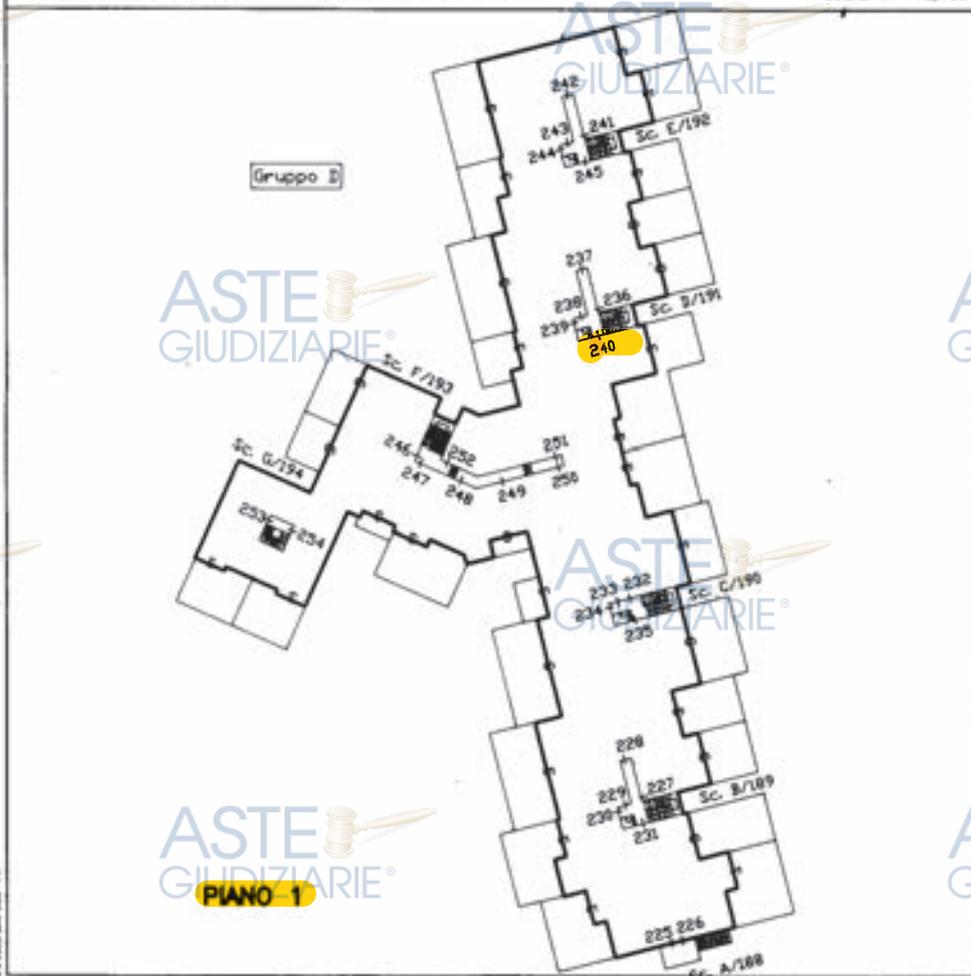
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 8 di 36

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tip. mappa n.	del
<u>OLBIA</u>		<u>2</u>	<u>744</u>	<u>2375</u>	<u>18.04.99</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>51831</u>		
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____		
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____		



Firmato da: L. CRIGIA ANTONELLO Emesso da: ARUBATEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54aa4b3aaa69781ad3f03c599779ee9a

PIANO TERRA

ELABORATO PLANIMETRICO
 Comune di Olbia
 Dimostrazione grafica del subaliquo

Completato da: Sardo Francesco
 Foglio: 2

Prov. Sassari B. 2704
 Protocollo n. SS0368819 del 19/12/2008
 Tipo Mappale n. 345643 del 02/12/2008 Gola 1 500



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Sassari

Firmato Da: L. CRISTINA ANTONIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N. G. CA 3 Sena# 54aa4b3aaaa69781ad3f03c599779ee9a



VISURE CATASTALI



ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 744 Sub.: 240

INTESTATO

1		02793700903*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 15/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	744	240	1		A/2	1	1,5 vani	Totale: 35 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 29 m ²	Euro 216,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2020 Pratica n. SS0026698 in atti dal 15/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8617.1/2020)
Indirizzo		VIA PORTO ROTONDO n. 13-15 Edificio D Scala D Piano 1										
Notifica		Partita Mod.58 1091										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 3275

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	744	240	1		A/2	1	1,5 vani	Totale: 35 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 29 m ²	Euro 216,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PORTO ROTONDO Edificio D Scala D Piano 1										

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Notifica	Partita	1018901	Mod.58	1091
Annotazioni -classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	744	240	1		A/2	1	1,5 vani		Euro 216,91 L. 420.000	VARIAZIONE del 17/05/1999 in atti dal 17/05/1999 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. B00952.1/1999)
Indirizzo VIA PORTO ROTONDO Edificio D Scala D Piano 1												
Notifica												
Partita 1018901 Mod.58 1091												
Annotazioni -classamento e rendita validati												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/08/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 01/08/2019 Pubblico ufficiale DE NEGRI TOMMASO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 10259 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 5241.1/2019 Reparto PI di TEMPPIO PAUSANIA in atti dal 06/08/2019			

Situazione degli intestati dal 17/11/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 01/08/2019
DATI DERIVANTI DA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 17/11/2016 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Repertorio n. 4076 Sede T6E Registrazione Volume 1T n. 10135 registrato in data 15/12/2016 - MUTAMENTO DI SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3001.1/2016 - Pratica n. SS0162661 in atti dal 16/12/2016			

Situazione degli intestati dal 23/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/11/2016
DATI DERIVANTI DA Atto del 23/12/2015 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 3633 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1.1/2016 Reparto PI di TEMPPIO PAUSANIA in atti dal 04/01/2016			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Situazione degli intestati dal 27/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/12/2015
DATI DERIVANTI DA Atto del 27/06/2013 Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 15905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3955.1/2013 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 03/07/2013			

Situazione degli intestati dal 24/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/06/2013
DATI DERIVANTI DA Atto del 24/02/2005 Pubblico ufficiale INFELISI ILARIA VIRGINIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 4867 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1826.1/2005 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 16/03/2005			

Situazione degli intestati dal 20/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 24/02/2005
DATI DERIVANTI DA Atto del 20/12/2002 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 156238 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 138.1/2003 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 07/01/2003			

Situazione degli intestati dal 17/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 20/12/2002
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 17/05/1999 in atti dal 17/05/1999 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. B00952.1/1999)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 744 Sub.: 321

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 15/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	744	321	1		A/2	1	3 vani	Totale: 72 m ² Totale:esluse aree scoperte**: 64 m ²	Euro 433,82	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2020 Pratica n. SS0026776 in atti dal 15/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8696.1/2020)
Indirizzo		VIA PORTO ROTONDO n. 13-15 Edificio E Scala C Piano 1-2										
Notifica		Partita Mod.58 1091										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 3275

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	744	321	1		A/2	1	3 vani	Totale: 72 m ² Totale:esluse aree scoperte**: 64 m ²	Euro 433,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PORTO ROTONDO Edificio E Scala C Piano 1-2										

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Notifica	Partita	1018901	Mod.58	1091
Annotazioni	-classamento e rendita validati			

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	744	321	1		A/2	1	3 vani		Euro 433,82 L. 840.000	AMPLIAMENTO del 06/03/2000 in atti dal 06/03/2000 (n. E00061.1/2000)
Indirizzo VIA PORTO ROTONDO Edificio E Scala C Piano 1-2												
Notifica					Partita		1018901		Mod.58		1091	
Annotazioni -classamento e rendita validati												

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	744	321	1		A/2	1	3 vani		L. 840.000	VARIAZIONE del 17/05/1999 in atti dal 17/05/1999 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. B00956.1/1999)
Indirizzo STRADA DI PORTO ROTONDO Edificio E Scala C Piano 1-2												
Notifica					Partita		1018901		Mod.58		1091	
Annotazioni -classamento e rendita validati												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/08/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 01/08/2019 Pubblico ufficiale DE NEGRI TOMMASO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 10259 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 5241.1/2019 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 06/08/2019			

ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Situazione degli intestati dal 17/11/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 01/08/2019
DATI DERIVANTI DA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 17/11/2016 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Repertorio n. 4076 Sede T6E Registrazione Volume 1T n. 10135 registrato in data 15/12/2016 - MUTAMENTO DI SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3001.1/2016 - Pratica n. SS0162661 in atti dal 16/12/2016			

Situazione degli intestati dal 23/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/11/2016
DATI DERIVANTI DA Atto del 23/12/2015 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 3633 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1.1/2016 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 04/01/2016			

Situazione degli intestati dal 27/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/12/2015
DATI DERIVANTI DA Atto del 27/06/2013 Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 15905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3955.1/2013 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 03/07/2013			

Situazione degli intestati dal 24/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/06/2013
DATI DERIVANTI DA Atto del 24/02/2005 Pubblico ufficiale INFELISI ILARIA VIRGINIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 4867 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1826.1/2005 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 16/03/2005			

Situazione degli intestati dal 20/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 24/02/2005
DATI DERIVANTI DA Atto del 20/12/2002 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 156238 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 138.1/2003 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 07/01/2003			

Situazione degli intestati dal 17/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 20/12/2002
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 17/05/1999 in atti dal 17/05/1999 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. B00956.1/1999)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 744 Sub.: 346

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 15/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	744	346	1		A/2	1	2,5 vani	Totale: 61 m ² Totale:esluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 361,52	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2020 Pratica n. SS0026798 in atti dal 15/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8718.1/2020)
Indirizzo		VIA PORTO ROTONDO n. 13-15 Edificio F Scala A Piano 1										
Notifica		Partita Mod.58 1091										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 3275

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	744	346	1		A/2	1	2,5 vani	Totale: 61 m ² Totale:esluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 361,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PORTO ROTONDO Edificio F Scala A Piano 1										

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023

Notifica	Partita	1018901	Mod.58	1091
Annotazioni	-classamento e rendita validati			

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	744	346	1		A/2	1	2,5 vani		Euro 361,52 L. 700.000	VARIAZIONE del 17/05/1999 in atti dal 17/05/1999 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. B00957.1/1999)	
Indirizzo		VIA PORTO ROTONDO Edificio F Scala A Piano 1											
Notifica					Partita		1018901				Mod.58		1091
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/08/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI Atto del 01/08/2019 Pubblico ufficiale DE NEGRI TOMMASO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 10259 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 5241.1/2019 Reparto PI di TEMPPIO PAUSANIA in atti dal 06/08/2019			

Situazione degli intestati dal 17/11/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 01/08/2019
DATI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 17/11/2016 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Repertorio n. 4076 Sede T6E Registrazione Volume 1T n. 10135 registrato in data 15/12/2016 - MUTAMENTO DI SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3001.1/2016 - Pratica n. SS0162661 in atti dal 16/12/2016			

Situazione degli intestati dal 23/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/11/2016
DATI DERIVANTI DA Atto del 23/12/2015 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 3633 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1.1/2016 Reparto PI di TEMPPIO PAUSANIA in atti dal 04/01/2016			

ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023

Situazione degli intestati dal 30/01/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/12/2015
DATI DERIVANTI DA Atto del 30/01/2014 Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 16704 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 808.1/2014 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 19/02/2014			

Situazione degli intestati dal 21/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/01/2014
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 21/12/2006 Pubblico ufficiale NOT GIANPIERO LUCA Sede ABANO TERME (PD) Repertorio n. 6518 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 4963 registrato in data 27/12/2006 - VERB DI ASSEMBLEA DI SOCIETA A RESP LIM Voltura n. 11739.1/2013 - Pratica n. SS0140291 in atti dal 01/10/2013			

Situazione degli intestati dal 30/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 21/12/2006
DATI DERIVANTI DA Atto del 30/12/2005 Pubblico ufficiale GIUSEPPE MURARO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 49486 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 579.1/2006 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 23/01/2006			

Situazione degli intestati dal 24/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/12/2005
DATI DERIVANTI DA Atto del 24/02/2005 Pubblico ufficiale INFELISI ILARIA VIRGINIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 4867 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1826.1/2005 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 16/03/2005			

Situazione degli intestati dal 20/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 24/02/2005
DATI POLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 156238 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 138.1/2003 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 07/01/2003			

Situazione degli intestati dal 17/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 20/12/2002
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 17/05/1999 in atti dal 17/05/1999 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU A n. 0957.1/1999			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).


Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 744 Sub.: 351

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 15/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	744	351	1		A/2	1	1,5 vani	Totale: 51 m² Totale: escluse aree scoperte**: 44 m²	Euro 216,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2020 Pratica n. SS0026803 in atti dal 15/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8723.1/2020)	
Indirizzo		VIA PORTO ROTONDO n. 13-15 Edificio F Scala B Piano 1											
Notifica						Partita			Mod.58 1091				
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 3275

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	744	351	1		A/2	1	1,5 vani	Totale: 51 m² Totale: escluse aree scoperte**: 44 m²	Euro 216,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PORTO ROTONDO Edificio F Scala B Piano 1										

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023

Notifica	Partita	1018901	Mod.58	1091
Annotazioni	-classamento e rendita validati			

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	744	351	1		A/2	1	1,5 vani		Euro 216,91 L. 420.000	VARIAZIONE del 17/05/1999 in atti dal 17/05/1999 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. B00957.1/1999)
Indirizzo		VIA PORTO ROTONDO Edificio F Scala B Piano 1										
Notifica					Partita			1018901		Mod.58		1091
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/08/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 01/08/2019 Pubblico ufficiale DE NEGRI TOMMASO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 10259 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 5241.1/2019 Reparto PI di TEMPPIO PAUSANIA in atti dal 06/08/2019	

Situazione degli intestati dal 17/11/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 01/08/2019
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 17/11/2016 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Repertorio n. 4076 Sede T6E Registrazione Volume 1T n. 10135 registrato in data 15/12/2016 - MUTAMENTO DI SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3001.1/2016 - Pratica n. SS0162661 in atti dal 16/12/2016	

Situazione degli intestati dal 23/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/11/2016
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/12/2015 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 3633 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1.1/2016 Reparto PI di TEMPPIO PAUSANIA in atti dal 04/01/2016	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023

Situazione degli intestati dal 27/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/12/2015
DATI DERIVANTI DA Atto del 27/06/2013 Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 15905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3955.1/2013 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 03/07/2013			

Situazione degli intestati dal 24/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/06/2013
DATI DERIVANTI DA Atto del 24/02/2005 Pubblico ufficiale INFELISI ILARIA VIRGINIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 4867 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1826.1/2005 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 16/03/2005			

Situazione degli intestati dal 20/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 24/02/2005
DATI Atto del 20/12/2002 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 156238 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 138.1/2003 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 07/01/2003			

Situazione degli intestati dal 17/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 20/12/2002
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 17/05/1999 in atti dal 17/05/1999 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. B00957.1/1999)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice:G015)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 2 Particella: 2811 Sub.: 105

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2811	105	1		C/6	1	12 m²	Totale: 12 m²	Euro 63,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LOCALITA' PORTO ROTONDO n. SNC Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 2811

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2811	105	1		C/6	1	12 m²		Euro 63,83	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2009 Pratica n. SS0355134 in atti dal 19/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41051.1/2009)
Indirizzo		LOCALITA' PORTO ROTONDO n. SNC Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 2811

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		2	2811	105	1		C/6	1	12 m ²		Euro 63,83	COSTITUZIONE del 19/12/2008 Pratica n. SS0368819 in atti dal 19/12/2008 COSTITUZIONE (n. 9687.1/2008)
Indirizzo		LOCALITA' PORTO ROTONDO n. SNC Piano T										
Notifica					Partita			Mod.58				
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/08/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 01/08/2019 Pubblico ufficiale DE NEGRI TOMMASO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 10259 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 5241.1/2019 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 06/08/2019			

Situazione degli intestati dal 17/11/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 01/08/2019
DATI DERIVANTI DA			
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 17/11/2016 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Repertorio n. 4076 Sede T6E Registrazione Volume 1T n. 10135 registrato in data 15/12/2016 - MUTAMENTO DI SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3001.1/2016 - Pratica n. SS0162661 in atti dal 16/12/2016			

Situazione degli intestati dal 23/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/11/2016
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 23/12/2015 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 3633 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1.1/2016 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 04/01/2016			

Situazione degli intestati dal 30/01/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/12/2015
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 30/01/2014 Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 16704 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 808.1/2014 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 19/02/2014			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2023

Situazione degli intestati dal 21/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/02/2011
DATI DERIVANTI DA	VERBALE del 21/12/2006 Pubblico ufficiale NOT GIANPIERO LUCA Sede ABANO TERME (PD) Repertorio n. 6518 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 4963 registrato in data 27/12/2006 - VERB DI ASSEMBLEA DI SOCIETA A RESP LIM Voltura n. 11739.1/2013 - Pratica n. SS0140291 in atti dal 01/10/2013		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice:G015)
	Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 2811 Sub.: 106

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	2811	106	1		C/6	1	12 m²	Totale: 12 m²	Euro 63,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		LOCALITA' PORTO ROTONDO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 2811

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	2811	106	1		C/6	1	12 m²		Euro 63,83	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2009 Pratica n. SS0355134 in atti dal 19/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41051.1/2009)	
Indirizzo		LOCALITA' PORTO ROTONDO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 2811


Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		2	2811	106	1		C/6	1	12 m ²		Euro 63,83	COSTITUZIONE del 19/12/2008 Pratica n. SS0368819 in atti dal 19/12/2008 COSTITUZIONE (n. 9687.1/2008)
Indirizzo		LOCALITA' PORTO ROTONDO n. SNC Piano T										
Notifica						Partita			Mod.58			
Annotazioni												

-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/08/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 01/08/2019 Pubblico ufficiale DE NEGRI TOMMASO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 10259 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 5241.1/2019 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 06/08/2019			

Situazione degli intestati dal 17/11/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 01/08/2019
DATI DERIVANTI DA			
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 17/11/2016 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Repertorio n. 4076 Sede T6E Registrazione Volume 1T n. 10135 registrato in data 15/12/2016 - MUTAMENTO DI SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3001.1/2016 - Pratica n. SS0162661 in atti dal 16/12/2016			

Situazione degli intestati dal 23/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/11/2016
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 23/12/2015 Pubblico ufficiale CROCENZI CLAUDIA Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 3633 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1.1/2016 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 04/01/2016			

Situazione degli intestati dal 30/01/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/12/2015
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 30/01/2014 Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 16704 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 808.1/2014 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 19/02/2014			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023

Situazione degli intestati dal 28/07/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/01/2014
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 28/07/2011 Pubblico ufficiale NOTAIO LUCCHINI Sede MEDA (MI) Repertorio n. 89116 - RETTIFICA ALLA VOLTURA 14032/11 Voltura n. 15284.9/2012 - Pratica n. SS0251176 in atti dal 30/11/2012			

Situazione degli intestati dal 28/07/2011

N.	[REDACTED AREA]	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/221 fino al 28/07/2011
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
4	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
5	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/442 in regime di comunione dei beni fino al 28/07/2011
6	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/221 fino al 28/07/2011
7	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/221 fino al 28/07/2011
8	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/442 in regime di comunione dei beni fino al 28/07/2011
9	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
10	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
11	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/221 fino al 28/07/2011
12	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
13	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
14	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
15	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
16	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
17	[REDACTED]	(1) Proprieta' 29/221 fino al 28/07/2011
18	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
19	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
20	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
21	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
22	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 28/07/2011
DATI DERIVANTI DA		
Atto del 01/09/2011 Pubblico ufficiale NOTAIO LUCCHINI Sede MEDA (MI) Repertorio n. 89116 - RETTIFICA ALLA VOLTURA 14032/11 Voltura n. 15284.9/2012 - Pratica n. SS0251176 in atti dal 30/11/2012		Voltura n. 14032.1/2011 - Pratica n. SS0214394 in atti dal 30/11/2012

Situazione degli intestati dal 25/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/07/2011

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/02/2011 Pubblico ufficiale GATTONI CESARE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 1710 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unico n. 1492.1/2011 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 11/03/2011
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 25/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/02/2011
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 25/02/2011 Pubblico ufficiale GATTONI CESARE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 1710 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE Nota presentata con Modello Unico n. 1491.1/2011 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 11/03/2011			

Situazione degli intestati dal 19/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/221 fino al 21/12/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 168/221 fino al 21/12/2006
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/442 in regime di comunione dei beni con FAIETA GRAZIELLA fino al 21/12/2006
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/221 fino al 21/12/2006
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/221 fino al 21/12/2006
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/442 in regime di comunione dei beni con DI CENSO VINCENZO fino al 21/12/2006
10	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
11	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/221 fino al 21/12/2006
12	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
13	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
14	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
15	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
16	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
17	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 29/221 fino al 21/12/2006
18	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
19	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
20	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
21	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
22	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/221 fino al 21/12/2006
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 19/12/2008 Pratica n. SS0368819 in atti dal 19/12/2008 COSTITUZIONE (n. 9687.1/2008)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2023

Situazione degli intestati dal 21/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/02/2011
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 21/12/2006 Pubblico ufficiale NOT GIANPIERO LUCA Sede ABANO TERME (PD) Repertorio n. 6518 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 4963 registrato in data 27/12/2006 - VERB DI ASSEMBLEA DI SOCIETA A RESP LIM Voltura n. 11739.1/2013 - Pratica n. SS0140291 in atti dal 01/10/2013			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





ASTE GIUDIZIARIE
ISPEZIONI IPOTECARIE



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. SS 34841 del 2023

Ispezione n. SS 34843/5 del 2023

Inizio ispezione 28/03/2023 09:02:49

Tassa versata € 4,00

Richiedente LORIGA ANTONELLO

Nota di trascrizione

UTC: 2019-08-06T09:31:22.092799+02:00

Registro generale n. 7480

Registro particolare n. 5241

Presentazione n. 116 del 06/08/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 01/08/2019

Notaio DE NEGRI TOMMASO

Sede VICENZA (VI)

Numero di repertorio 10259/8473

Codice fiscale DNG TMS 77B11 L840 U

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 115 CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G015 - OLBIA (SS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 2

Particella 744

Subalterno 240

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 1,5 vani

CIVILE

Indirizzo VIA PORTO ROTONDO

N. civico -

Scala D Piano 1 Edificio D

Immobile n. 2

Comune G015 - OLBIA (SS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 2

Particella 744

Subalterno 346

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 2,5 vani

CIVILE

Indirizzo VIA PORTO ROTONDO

N. civico -

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. SS 34841 del 2023

Ispezione n. SS 34843/5 del 2023

Inizio ispezione 28/03/2023 09:02:49

Tassa versata € 4,00

Richiedente LORIGA ANTONELLO

Nota di trascrizione

UTC: 2019-08-06T09:31:22.092799+02:00

Registro generale n. 7480

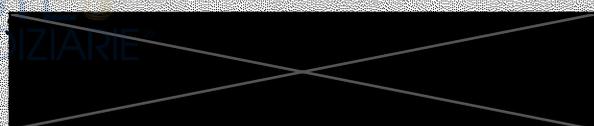
Registro particolare n. 5241

Presentazione n. 116 del 06/08/2019

Scala	A	Piano	1	Edificio	F		
Immobile n.	3						
Comune	G015 - OLBIA (SS)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	2	Particella	744	Subalterno	321
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	3,0 vani		
Indirizzo	VIA PORTO ROTONDO					N. civico -	
Scala	C	Piano	1-2	Edificio	E		
Immobile n.	4						
Comune	G015 - OLBIA (SS)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	2	Particella	744	Subalterno	351
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	1,5 vani		
Indirizzo	VIA PORTO ROTONDO					N. civico -	
Scala	B	Piano	1	Edificio	F		
Immobile n.	5						
Comune	G015 - OLBIA (SS)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	2	Particella	2811	Subalterno	105
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	12 metri quadri		
Indirizzo	LOCALITA' PORTO ROTONDO					N. civico SNC	
Piano	T						
Immobile n.	6						
Comune	G015 - OLBIA (SS)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	2	Particella	2811	Subalterno	106
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	12 metri quadri		
Indirizzo	LOCALITA' PORTO ROTONDO					N. civico SNC	
Piano	T						

Sezione C - Soggetti

A favore



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. SS 34841 del 2023

Ispezione n. SS 34843/5 del 2023

Inizio ispezione 28/03/2023 09:02:49

Tassa versata € 4,00

Richiedente LORIGA ANTONELLO

Nota di trascrizione

UTC: 2019-08-06T09:31:22.092799+02:00

Registro generale n. 7480

Registro particolare n. 5241

Presentazione n. 116 del 06/08/2019

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione soc

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

VENGONO RICOMPRESSE LE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI COPERTE E SCOPERTE DEL FABBRICATO CUI APPARTENGONO LE UNITA' IN CONTRATTO, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1117 E SS. C.C.. GLI IMMOBILI IN OGGETTO VENGONO CONFERITI A CORPO, CON OGNI GARANZIA DI LEGGE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON LE RELATIVE ACCESSIONI E PERTINENZE, CON TUTTI I DIRITTI, USI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE VINCOLI, COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA INFRA CITATO E BEN NOTI ALLA SOCIETA' CONFERITARIA. IN PARTICOLARE, SONO NOTI: - IL VINCOLO PER DESTINAZIONE A USO PUBBLICO TRASCRITTO IN DATA 4 DICEMBRE 1996 AI N.RI 7627 R.G. E 5296 R.P.; - LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE TRASCRITTA IN DATA 21 LUGLIO 2003 AI N.RI 8902 R.G. E 6416 R.P..

Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Data 28/03/2023 Ora 09:05:10
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento

per denominazione

Protocollo di richiesta SS 34841 del 2023

Ricevuta di cassa n. 3250

Ispezione n. SS 34843/4 del 2023

Inizio ispezione 28/03/2023 09:02:49

Richiedente LORIGA ANTONELLO

Dati della richiesta

Denominazione: DUE

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 27/03/2023

Periodo recuperato e validato dal -/1979 al 17/12/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/1979

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

7. 

Con sede in OLBIA (SS)

Codice fiscale 

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 27/03/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/1979 al 17/12/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2019 - Registro Particolare 5241 Registro Generale 7480
Pubblico ufficiale DE NEGRI TOMMASO Repertorio 10259/8473 del 01/08/2019
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in OLBIA(SS)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

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

Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Data 28/03/2023 Ora 09:05:10
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta SS 34841 del 2023
Ricevuta di cassa n. 3250
Ispezione n. SS 34843/4 del 2023
Inizio ispezione 28/03/2023 09:02:49

Richiedente LORIGA ANTONELLO

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2020 - Registro Particolare 3460 Registro Generale 4925
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 1318 del 08/06/2020
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Immobili siti in OLBIA(SS)
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2020 - Registro Particolare 3461 Registro Generale 4927
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 1318 del 08/06/2020
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in OLBIA(SS)
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2021 - Registro Particolare 484 Registro Generale 3876
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 762 del 06/04/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OLBIA(SS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2021 - Registro Particolare 7676 Registro Generale 10744
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 672 del 29/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OLBIA(SS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

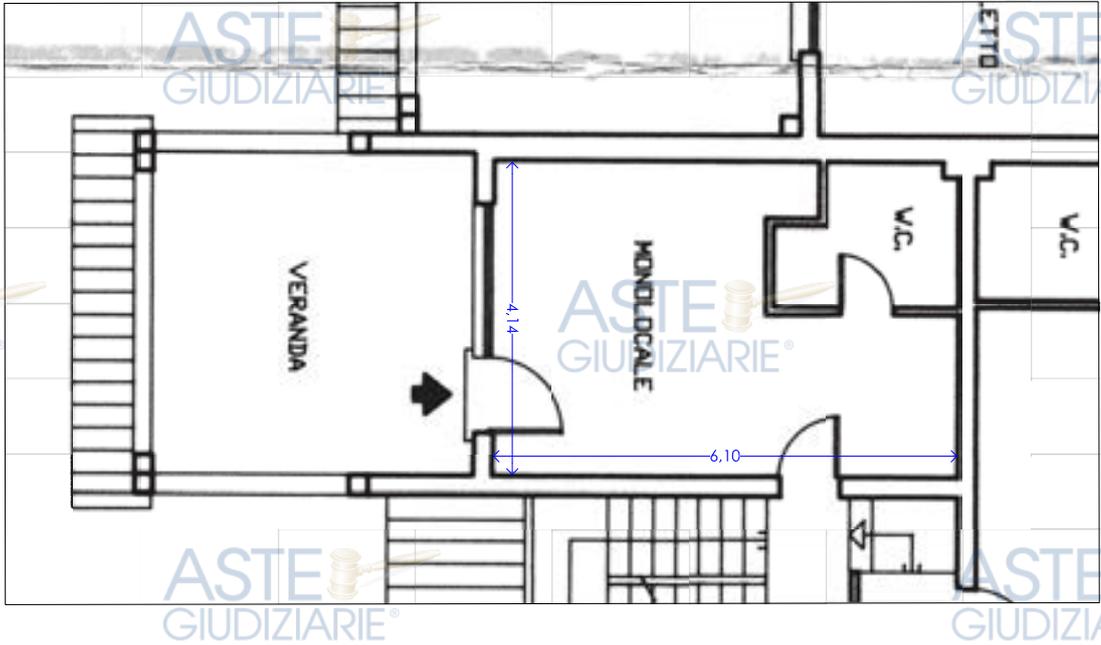


PLANIMETRIE DI CONFRONTO RILIEVO e STATO ASSENTITO

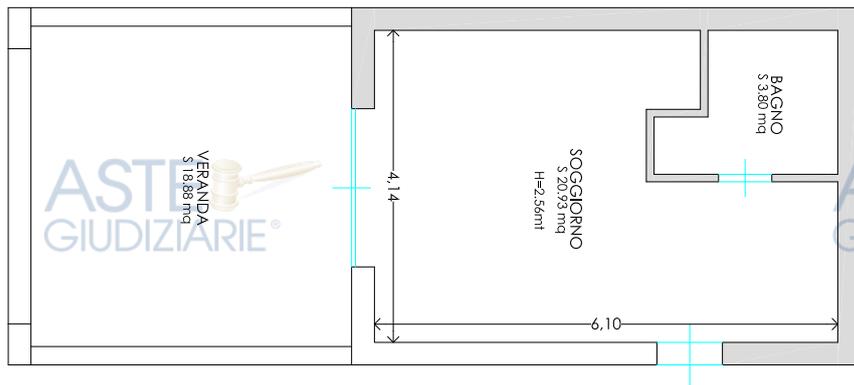


LOTTO 1

IMMOBILE AL N. C.E.U.
Comune di Olbia Foglio n° 2 Particella 744 Subalterno 240



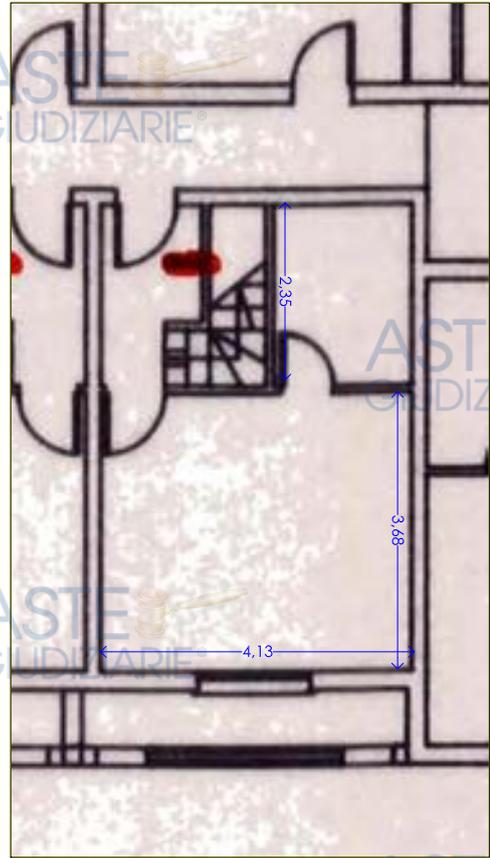
STATO ASSENTITO - C.E. n° 322 del 14 ott 1998
PIANTA PIANO PRIMO



STATO DI FATTO - RILIEVO DELL'IMMOBILE
PIANTA PIANO PRIMO

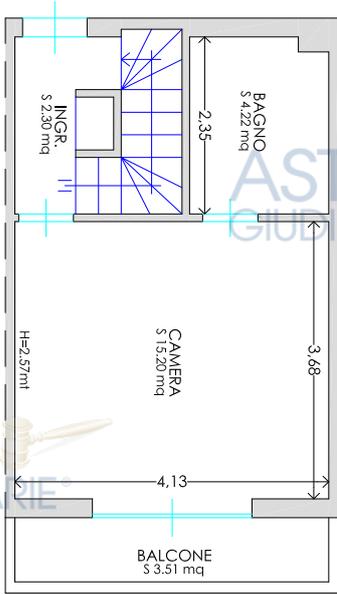


STATO ASSENTITO - C.E. n° 322 del 14 ott 1998
PIANTA PIANO PRIMO

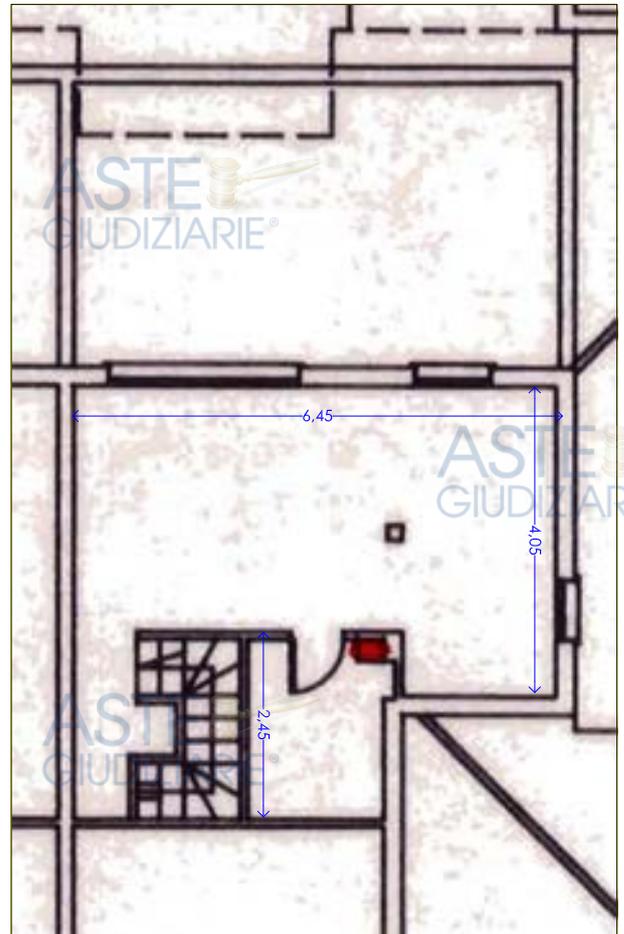


LOTTO 2

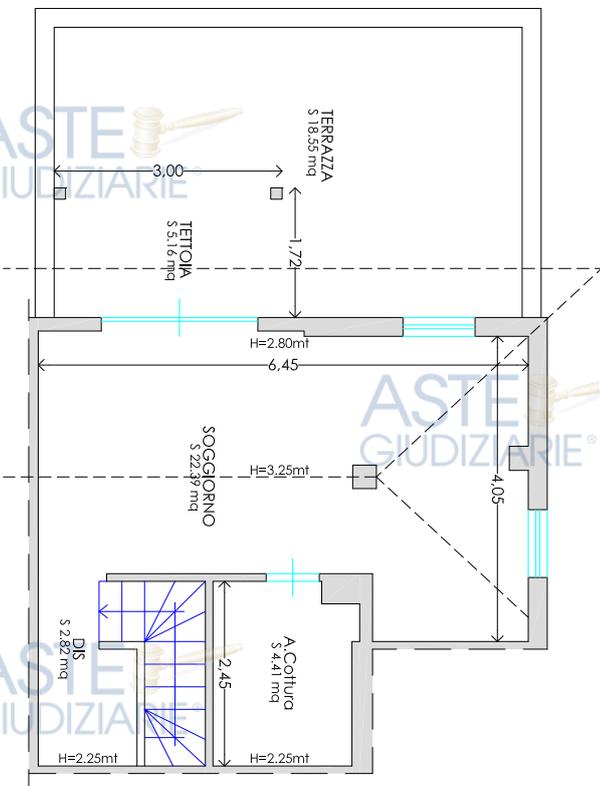
STATO DI FATTO - RILIEVO DELL'IMMOBILE
PIANTA PIANO PRIMO



STATO ASSENTITO - C.E. n° 322 del 14 ott 1998
PIANTA PIANO SECONDO



STATO DI FATTO - RILIEVO DELL'IMMOBILE
PIANTA PIANO SECONDO

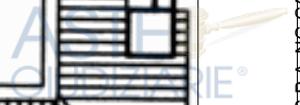
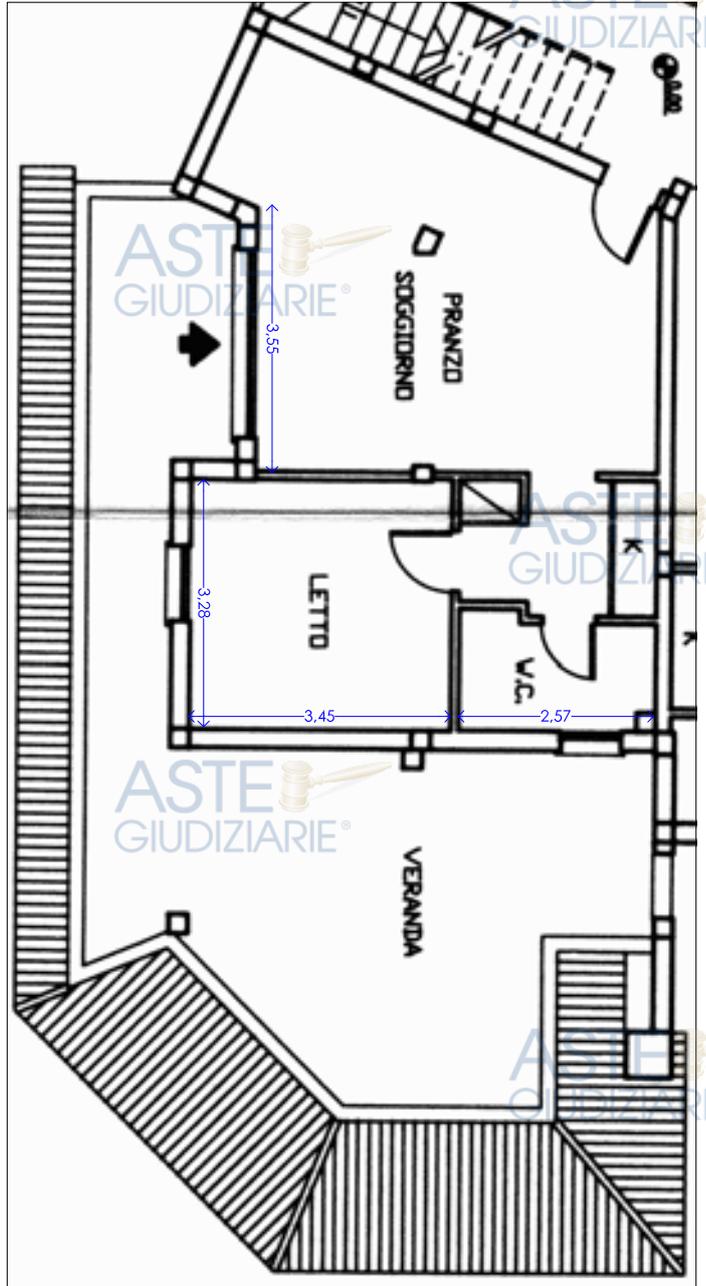
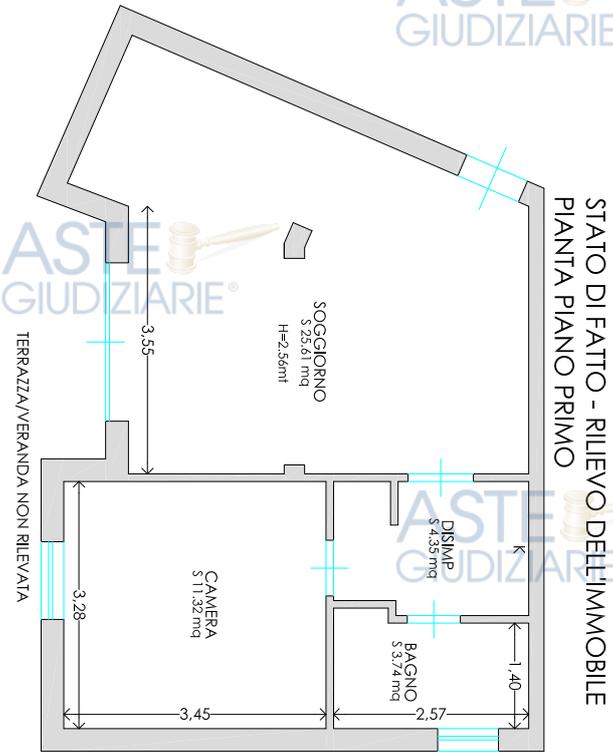


IMMOBILE AL N.C.E.U.
Comune di Olbia Foglio n° 2 Particella 744 Subalterno 321

Firmato Da: LORIGA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54aa4b3aaa69781taud3f03c599779e99a

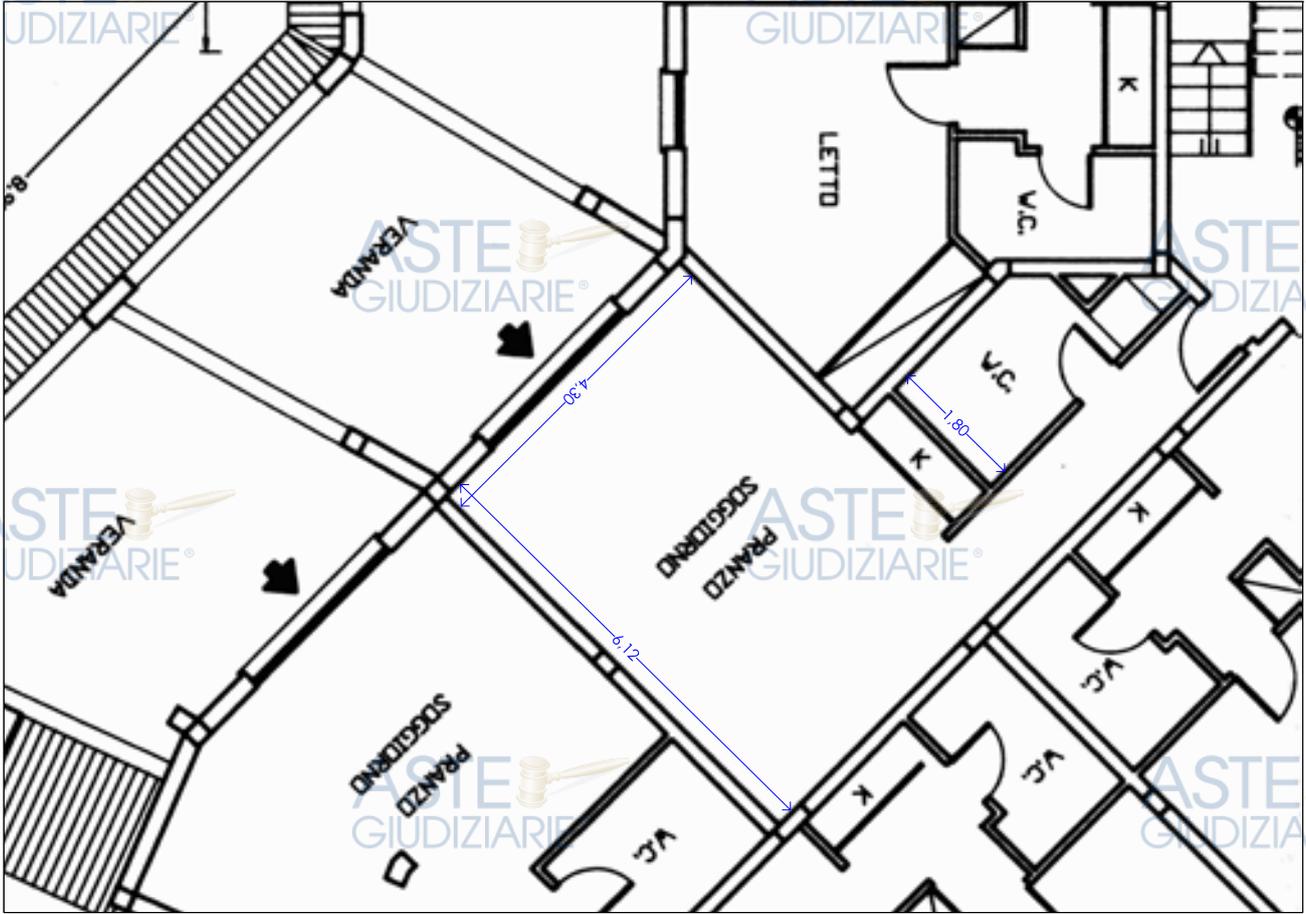
LOTTO 3

IMMOBILE AL N.C.E.U.
Comune di Olbia Foglio n° 2 Particella 744 Subalterno 346

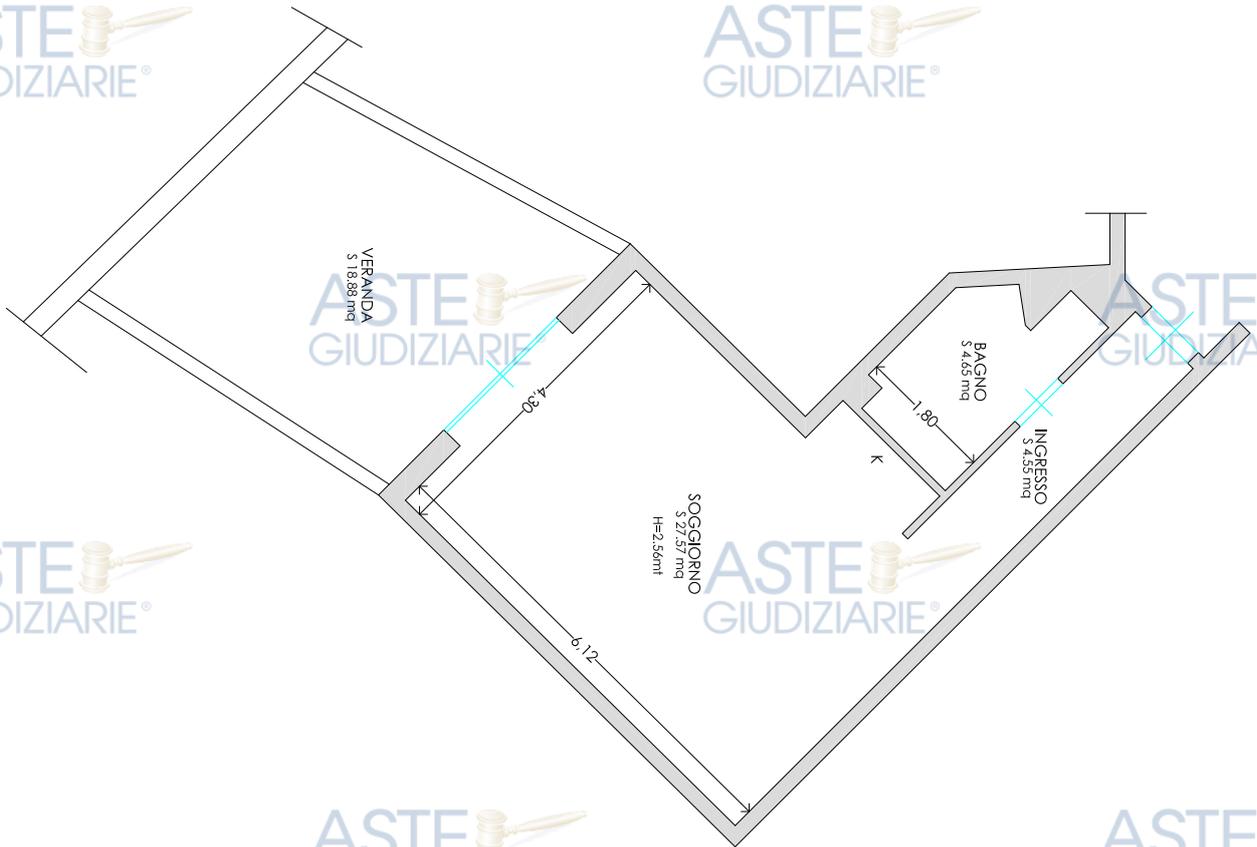


LOTTO 4

IMMOBILE AL N.C.E.U.
Comune di Olbia Foglio n° 2 Particella 744 Subalterno 351



STATO ASSENTITO - C.E. n° 322 del 14 ott 1998
PIANTA PIANO PRIMO

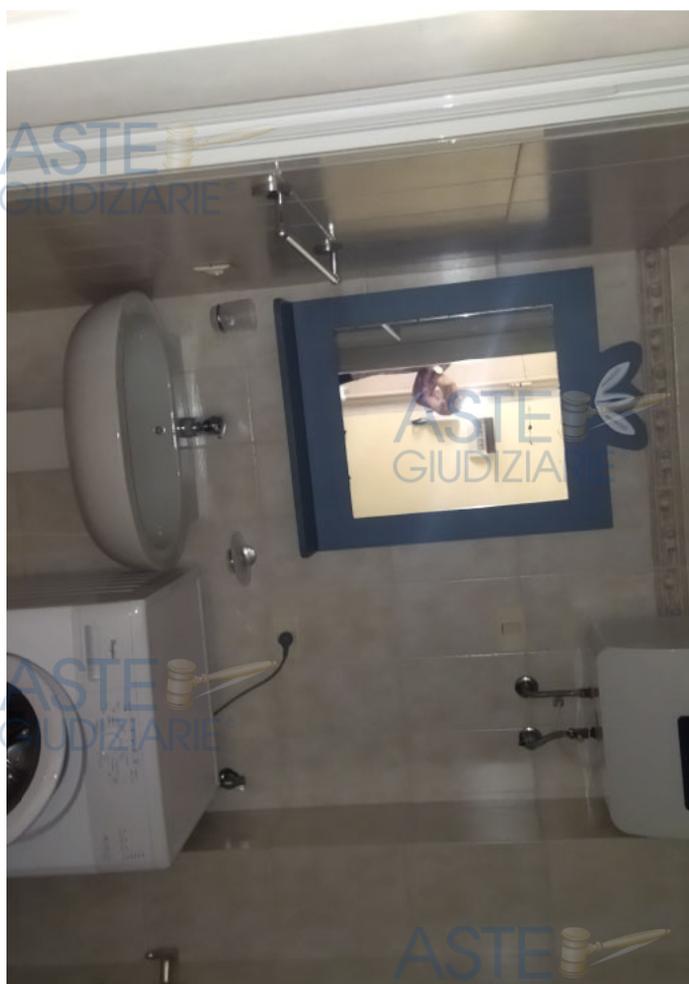


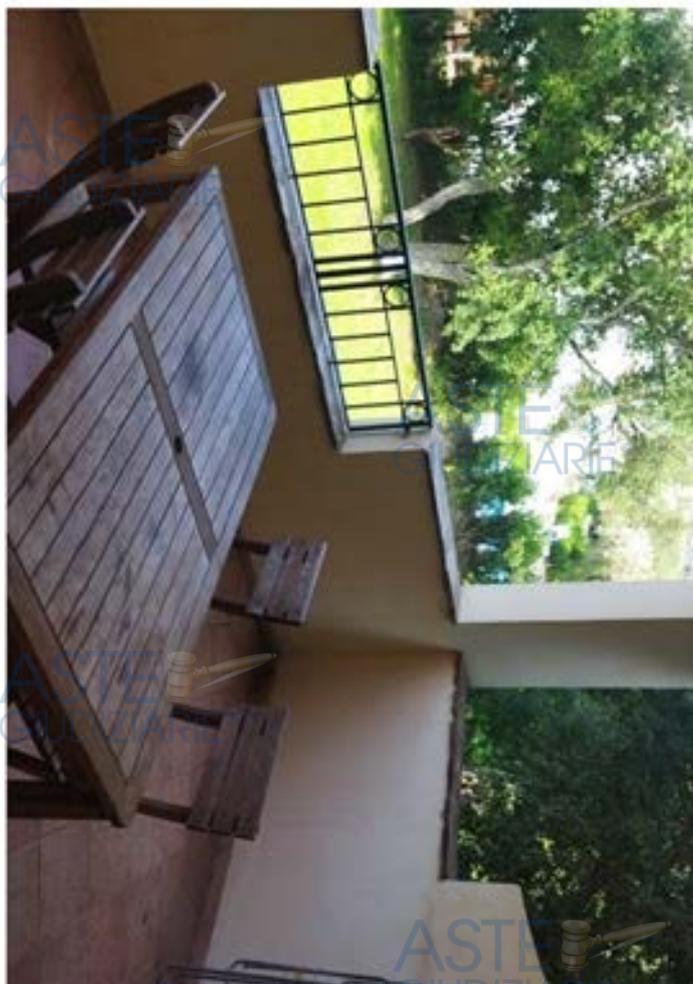
STATO DI FATTO - RILIEVO DELL'IMMOBILE
PIANTA PIANO PRIMO



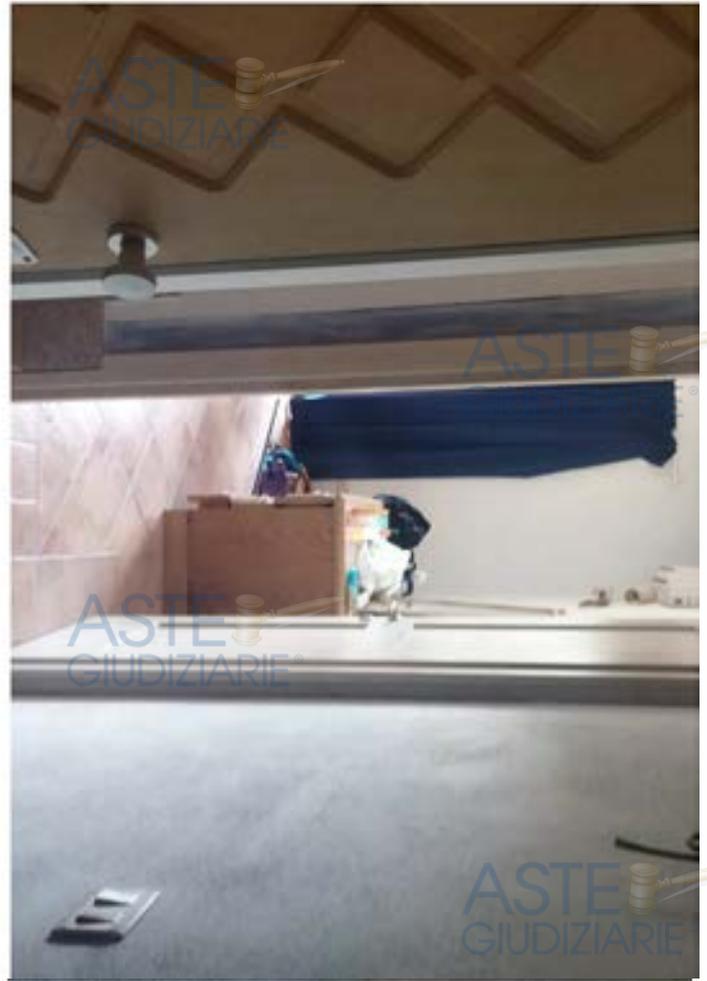
FOTOGRAFIE









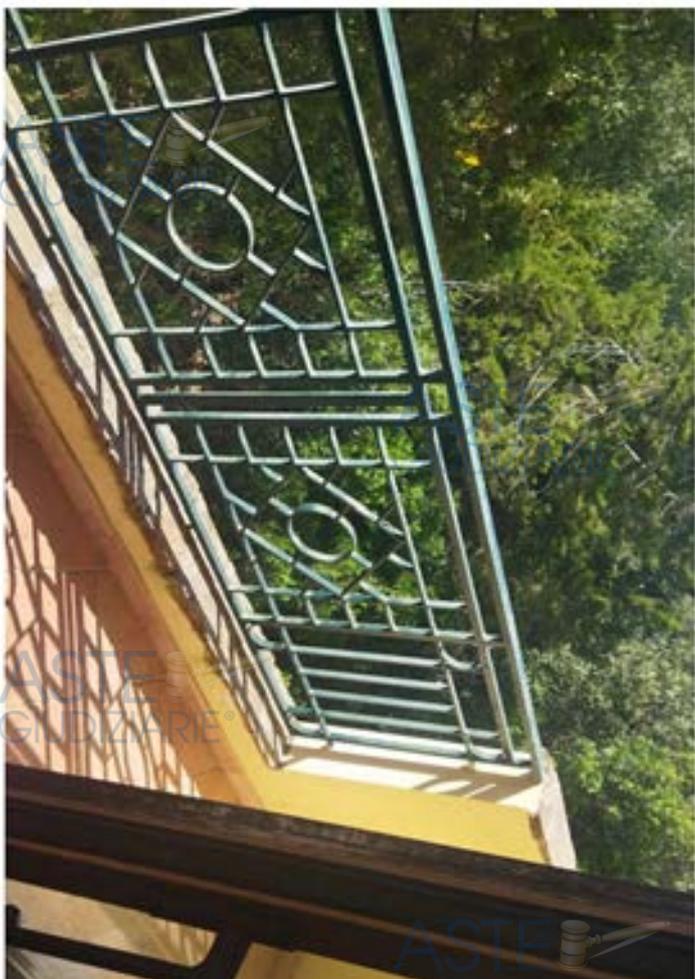
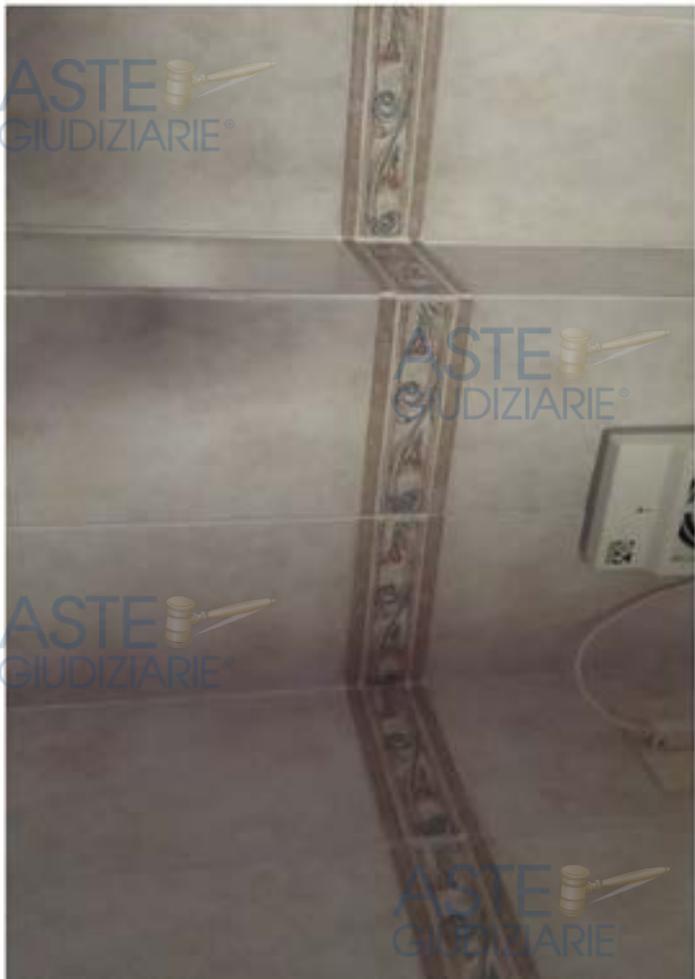


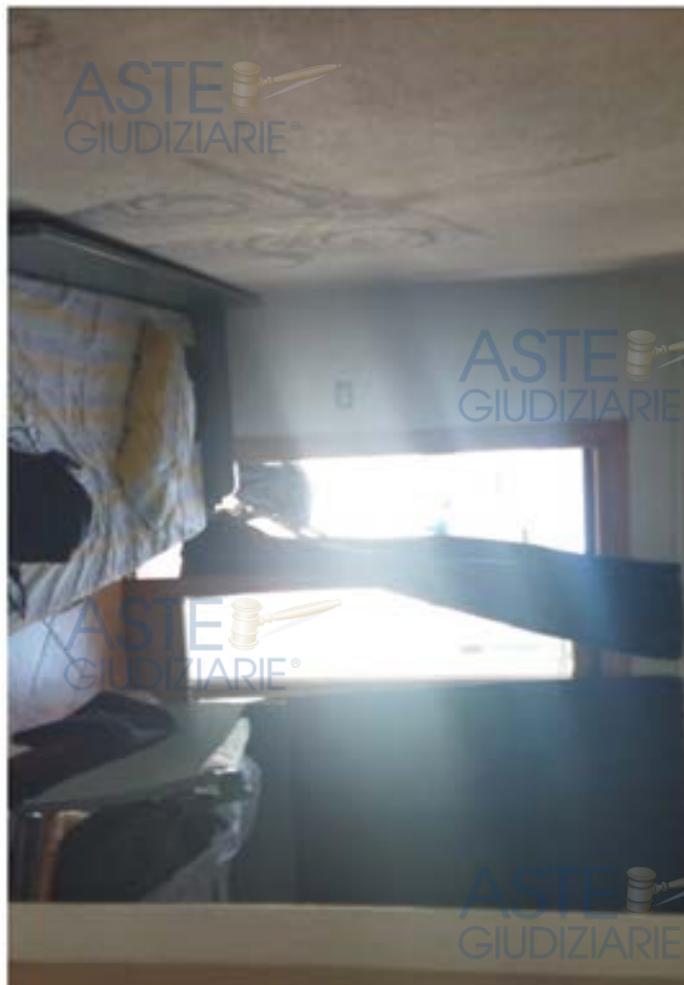


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

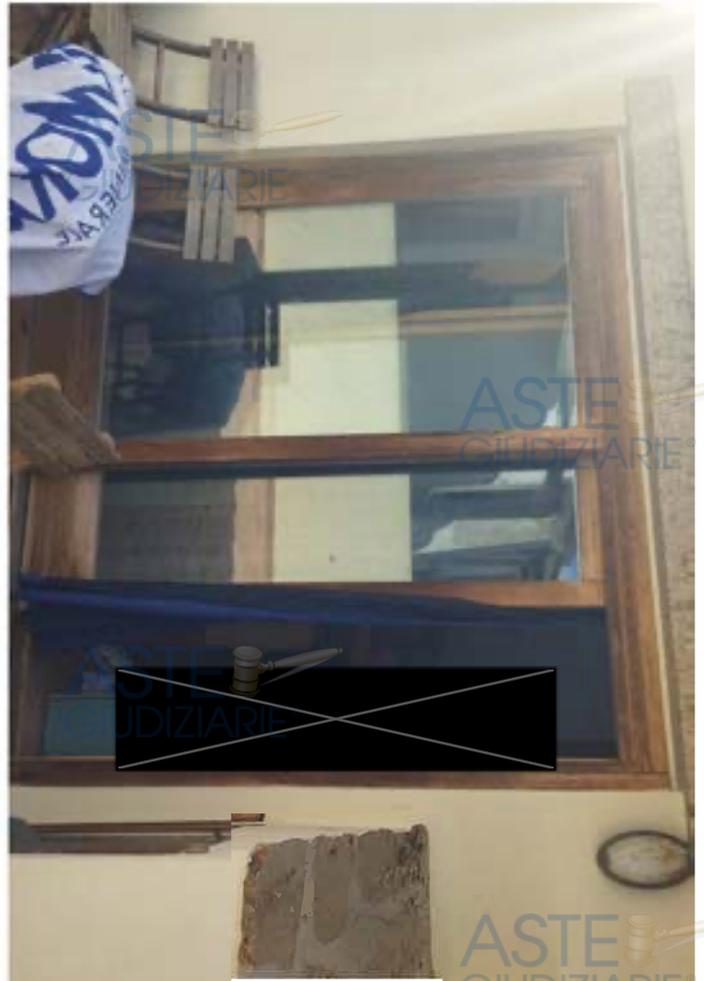
Firmato Da: LORIGA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54aa4b3aaa69781ad3f03c599779ee9a



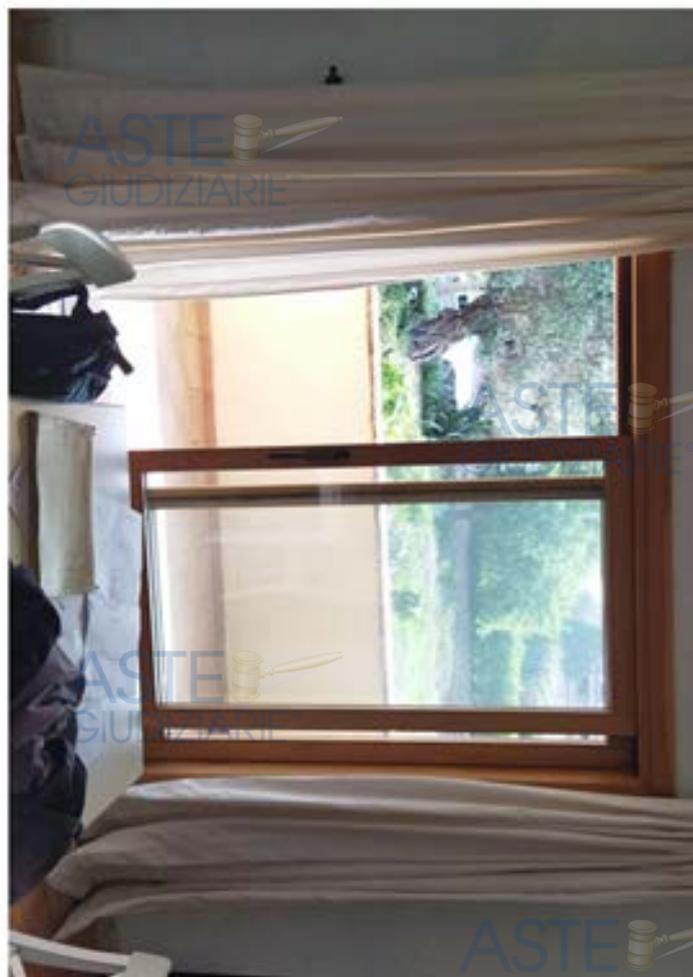






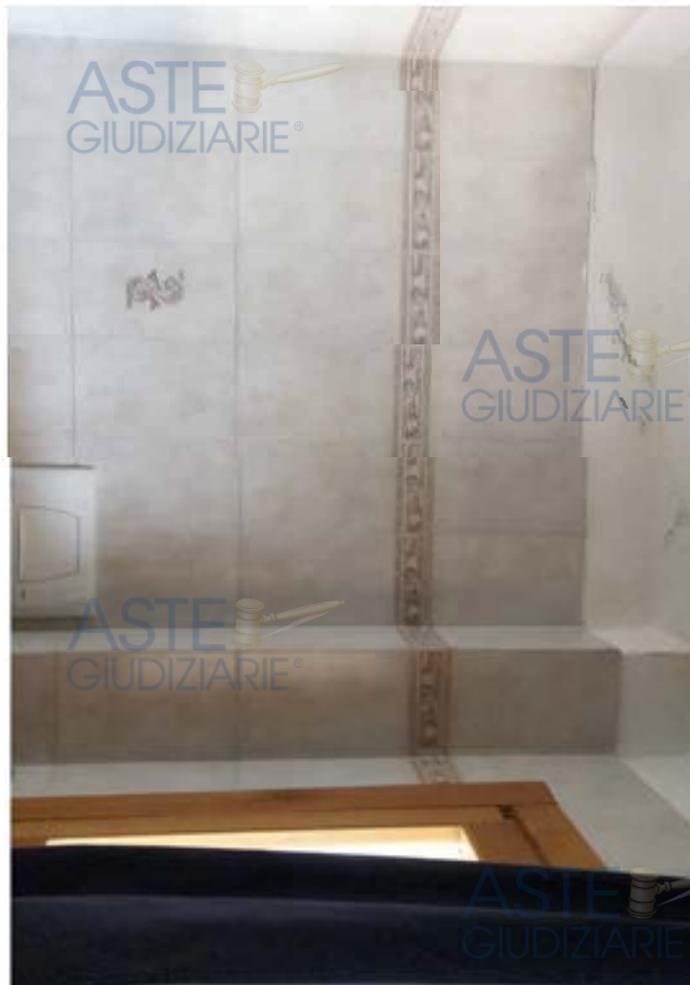




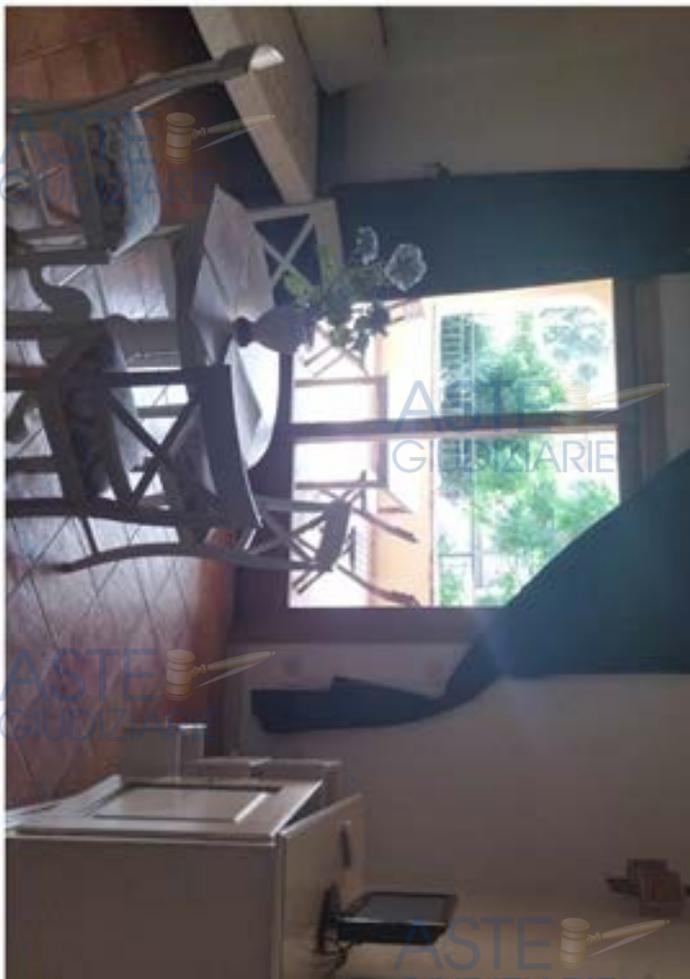
















Firmato Da: LORIGA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54aa4b3aaaa69781ad3f03c599779ee9a









PROSPETTO SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE



Supercondominio VILLAGGIO SMERALDA - C. Fisc. 91032220906
 LOC. PORTO ROTONDO - 07026 OLBIA (OT)

Riparto del Consuntivo di Spesa dell'esercizio ordinario 2021 (01.01.2021-31.12.2021)

Proprietario	Unità Immobiliare	Tabella A Spese di Proprietà mili.	Tabella B Spese di Scala mili.	Consumi Idrici personali 2021 mc.	Movimenti personali	TOTALE CONSUNTIVO 2021	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	Saldo finale
	A/346-AP 11 Pr	656,41	382,33	48,00	0,00	1.086,74	1.706,83	-1.830,90	962,67
	B/351-AP 16 Pr	517,00	301,13	15,00	0,00	833,13	1.320,27	-1.444,34	709,06
	C/321-AP 33 Pr	690,77	402,31	36,00	0,00	1.129,08	1.838,95	-1.963,02	1.005,01
	D/240-AP 41 Pr	366,27	213,36	54,00	0,00	633,63	962,01	-1.086,07	509,57
	Totale	2.230,45	1.299,13	153,00	0,00	3.682,58	5.828,06	-6.324,33	3.186,31

Supercondominio VILLAGGIO SMERALDA - C. Fisc. 91032220906
 LOC. PORTO ROTONDO - 07026 OLBIA (OT)

Riparto del Consuntivo di Spesa dell'esercizio ordinario 2022 (01.01.22-31.12.22)

Proprietario	Unità Immobiliare	Tabella A Spese di Proprietà mill.	Tabella B Spese di Scala mill.	Consumi Idrici personali 2022 mc	Movimenti personali	TOTALE CONSUNTIVO 2022	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	Saldo finale
	A/346-AP 11 Pr	764,15 6,724	539,20 8,094	27,00 9	0,00	1.330,35	962,67	0,00	2.293,02
	B/351-AP 16 Pr	601,87 5,296	424,69 6,375	21,00 7	0,00	1.047,56	709,06	0,00	1.756,62
	C/321-AP 33 Pr	804,16 7,076	567,38 8,517	6,00 2	0,00	1.377,54	1.005,01	0,00	2.382,55
	D/240-AP 41 Pr	426,40 3,752	300,91 4,517	21,00 7	0,00	748,31	509,57	0,00	1.257,88
	Totale	2.596,58 22,848	1.832,18 27,503	75,00 25	0,00	4.503,76	3.186,31	0,00	7.690,07

Amministrazioni Condominiali

Supercondominio Villaggio Smeralda - CF: 91032220906
 Loc. Porto Rotondo - 07026 Olbia (SS)
 Riparto del Preventivo di Spesa dell'esercizio ordinario 2023 (01.01.23-31.12.23)

Proprietario	Unità Immobiliare	Spese Generali (Tab. di proprietà)	Spese Palazzina (Tab. di scala)	TOTALE PREVENTIVO 2023	Integrazione per ripristini cornicioni e facciate	Saldi di fine Es. prec.	Versamenti del 2023	SALDO FINALE	1^ rata Scad. 30.05.2023	2^ rata Scad. 15.06.2023
	A/346-AP 11 Pr	861,78	482,24	1.344,02	69,83	2.293,02	0,00	3.706,87	2.999,94	706,92
	B/351-AP 16 Pr	678,76	379,82	1.058,58	55,00	1.756,62	0,00	2.870,20	2.313,41	556,79
	C/321-AP 33 Pr	906,90	507,44	1.414,34	73,48	2.382,55	0,00	3.870,37	3.126,46	743,91
	D/240-AP 41 Pr	480,88	269,12	750,00	38,96	1.257,88	0,00	2.046,84	1.652,36	394,48
	Totale	2.928,32	1.638,62	4.566,94	237,27	7.690,07	0,00	12.494,28	10.092,17	2.402,10
							Esercizio 2021	3.186,31		
							Esercizio 2022	4.503,76		
							Esercizio 2022	4.804,21		