



Procedura n. 123/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di Sassari)



ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

CREDITORE: – S.R.L..
Creditore Interventuto

..... **S.P.A.**
Creditore Iscritto Non Interventuto

.....
Contro
ESECUTATI: –
.....



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE

Architetto	Il CTU
Via 5 – (.....)	Arch.
.....	(documento firmato digitalmente)
Telefono: Fax:	
Cell:	
<u>E-mail:</u>	
<u>Pec</u>	

Data deposito: 14/12/2025

Arch.- (....) CellTel Fax
email:
Pec:





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



ESECUZIONE IMMOBILIARE PER LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Con ordinanza del 03.02.2025 la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto **Arch.**
....., residente in Olbia, via Cipressi n. 29/4, iscritto all'Albo degli
Architetti di Sassari e Olbia Tempio al n. 371, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio
(C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti.



PREMESSA



Il sottoscritto Arch., iscritto all'ordine degli Architetti della
Provincia di al numero, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del
Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in Olbia, Via, n° 5,
in data 10 Febbraio 2025 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice
dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle
"Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e dalle nuove istruzioni
dettate nella circolare del 14/09/2023.



Nella procedura esecutiva R.G.E n°123/2024, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Lunari Federica,
ha conferito in data 03/02/2025 l'incarico professionale, previo giuramento di rito, allo
scrivente Arch., di procedere alla stima degli immobili
pignorati sito in Comune di Olbia (SS) – Lotto n. 1 di proprietà della società
Srls distinto al N.C.T. al Foglio, Particella, di metri quadrati 12.390,00, il Lotto
n. 2 di proprietà della signora distinto al N.C.T. al Foglio, Particella
....., di metri quadrati 398,00 Corte Urbana, Foglio, Particella, di metri
quadrati 705,00.

I due lotti sono nella disponibilità della società Srls e della signora
..... tutti interessati nella stessa procedura R.G.E. n. 123/2024.

A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti lo scrivente CTU
stabiliva per il giorno 5 Novembre 2025 alle ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali e
sopralluogo all'interno degli immobili da periziare, in Via, Località
..... nel Comune di

Recatosi sul posto lo scrivente CTU incontrava il Signor delegato dell'IVG,

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

2



ma non si presentava nessun delegato della proprietà, in ogni caso essendo dei terreni prospicienti la pubblica via ed accessibili dalla via è stato possibile identificare i terreni e verificare i confini ed eseguire un rilievo fotografico.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 11:30, come da **verbale di sopralluogo**.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

RISPOSTE AI QUESITI

1 - QUESITO UNO - "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

- Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);

- Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità**.

1.1 -

Identificazione dei beni:

Il bene oggetto di perizia risulta essere:

- **ViaLocalità da n..... a n.** Lotto di terreno distinto al N.C.T. nel Comune di Olbia al Foglio ..., Particella ..., Qualità Classe 1 Superficie Catastale 12.390,00 mq, Reddito Dominicale € 1,92, Reddito Agrario € 0,64.
- **Vian. .../.. e .../... Località lotto n.2**
- lotto 2.1 Lotto di terreno distinto al N.C.T. nel Comune di Olbia al Foglio ..., Particella, Qualità Classe Corte Urbana Superficie Catastale 398,00 mq.
- lotto 2.2 Lotto di terreno distinto al N.C.T. nel Comune di Olbia al Foglio ..,

Arch.- (.....) CellTel Fax

email:

Pec:

3

ASTE GIUDIZIARIE® Particella, Qualità Classe Superficie Catastale 705/00 mq, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,04. ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

La documentazione è completa.

Sono state acquisite le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto si è ritenuto necessario acquisire:

- 1) Planimetria catastale degli immobili oggetto di perizia;
- 2) Visura Catastale Storica degli immobili oggetto di perizia;
- 3) Iscrizioni e Trascrizioni del ventennio degli immobili oggetto di perizia;
- 4) Atti di pignoramento dell'immobile
- 5) Atti di vendita dell'immobile
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica.

Osservazioni:

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

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

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

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli degli immobili

ISCRIZIONI lotto n. 1 Fg ... Mappale ...

- **Iscrizione n°**/..... **del** .../.../....., nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31/07/2017 numero di repertorio/..... notaio sede SIENA.

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

4

A favore di: Banca (....) Codice
Fiscale,S.P.A con sede a Roma Codice Fiscale
.....

Contro:srlS sede in Alghero (SS) cod. fisc.,
.....SRL Sede (TV) Codice Fiscale
quale debitore non datore di ipoteca capitale € 240.000/00 Totale € 360.000/00 Durata
12 anni.

Gravante sull'immobile distinto al N.C.T. fg. particella

TRASCRIZIONI

- **Trascrizione n°/..... del .../.../.....**, nascente da verbale di
pignoramento immobili del .../.../..... numero Repertorio n° emesso da
ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania sede Tempio Pausania (SS), A favore:
..... S.R.L con sede a (....) cod. fisc
....., (RichiedenteSrl Via
..... (.....).

Contro:srlS sede in (.....) cod. fisc.,
..... nata il .../.../..... a (.....) Cod. Fisc.

Gravante su immobili distinti al N:C:T: al foglio ... mappale, Foglio ...
mappale, mappale

**Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 09/12/2025 non risultano
ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.**

1.2 - "Vincoli e Oneri"

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

Per eventuali pendenze dell'esecutato di cui fanno parte i beni in oggetto vedere il
"Quesito n. 7", dedicato alle spese di gestione e manutenzione

Non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre
a quelle relative alla procedura esecutiva in oggetto.

1.3 - "Beni gravati da censo, livello o uso civico"

- Il bene pignorato soggetto a stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

5

2 - QUESITO DUE – "DESCRIZIONE DEL BENE"

- Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto;
 - descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);
 - precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;
 - descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
 - **Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.**
- Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971**

In data 05/11/2025 alle ore 10:00 presso i due beni terreni ad uso agricolo oggetto di stima situati in località nel Comune di (....), in in Viann. 2.1 2.2 e nn da 32 a 64 in località affacciata sul Golfo di nel comune di, è stato effettuato il sopralluogo per valutare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza dei dati catastali e urbanistici, per effettuare i rilievi ed il repertorio fotografico.

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

6

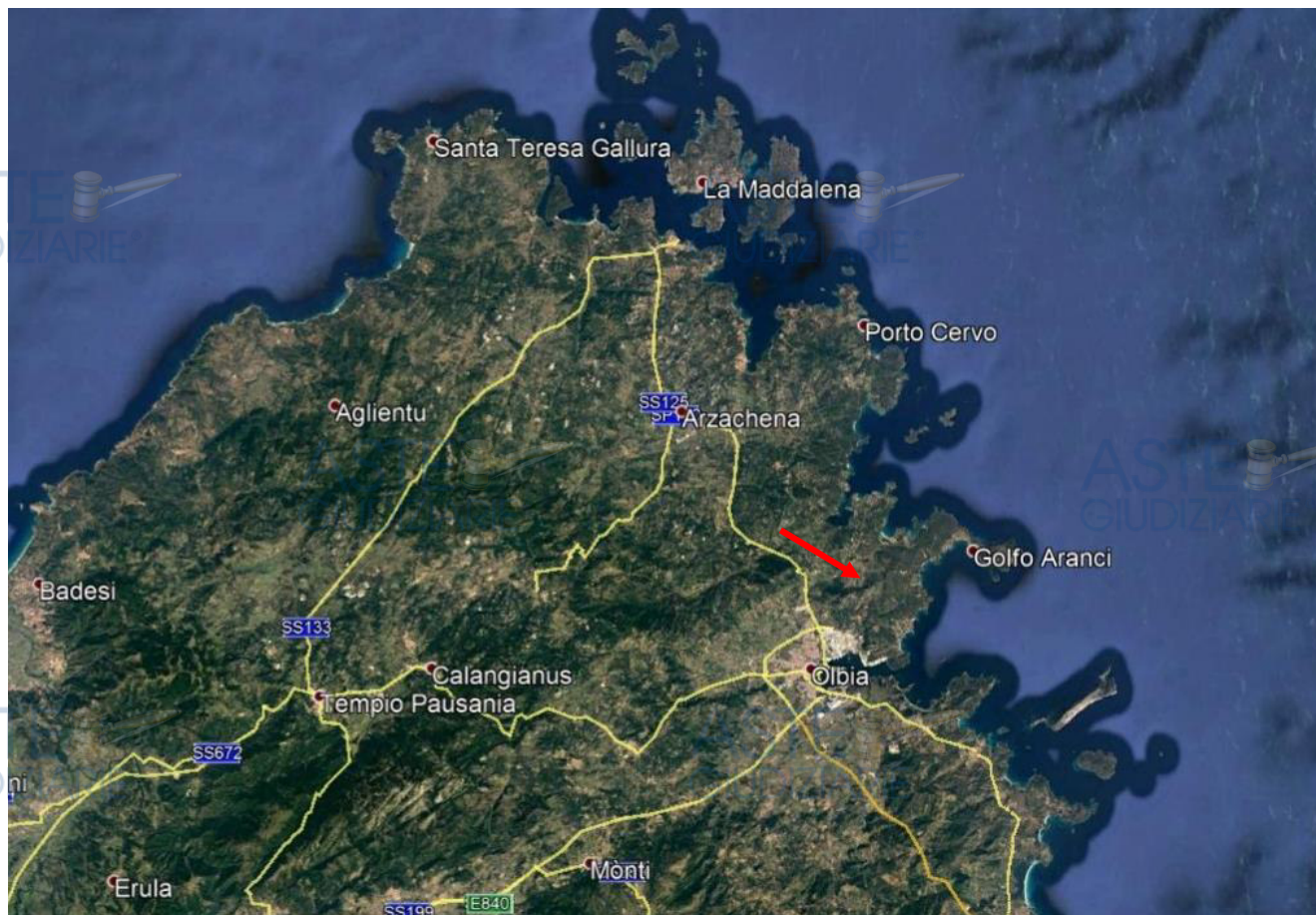
ASTE GIUDIZIARIE®

2.1 - UBICAZIONE



Il bene, oggetto di perizia, sono due immobili ad uso residenziale ubicato nel:

- Comune: (....)
- Località:
- Via:
- LOTTO 1 E LOTTO 2



Vista Aerea - Inquadramento Gallura

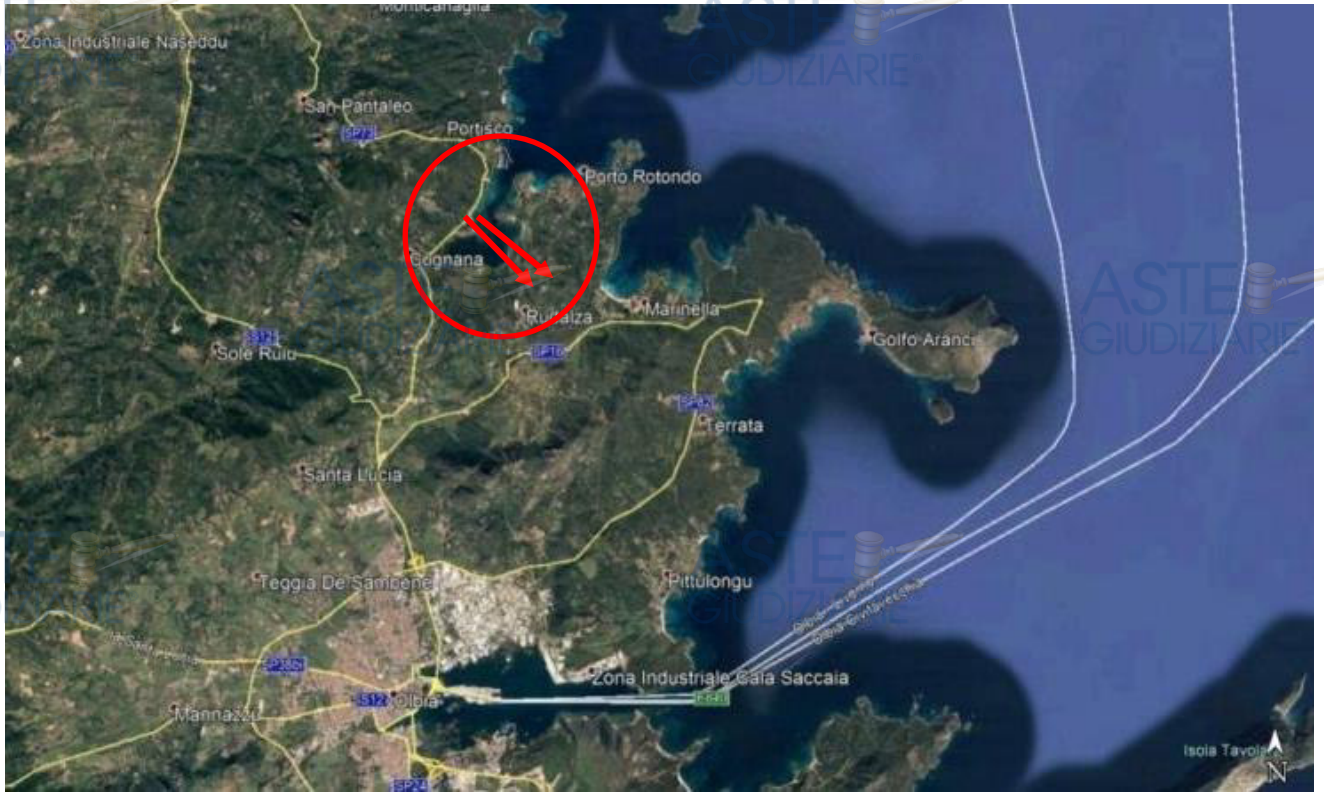


Arch. (.....) Cell Tel Fax

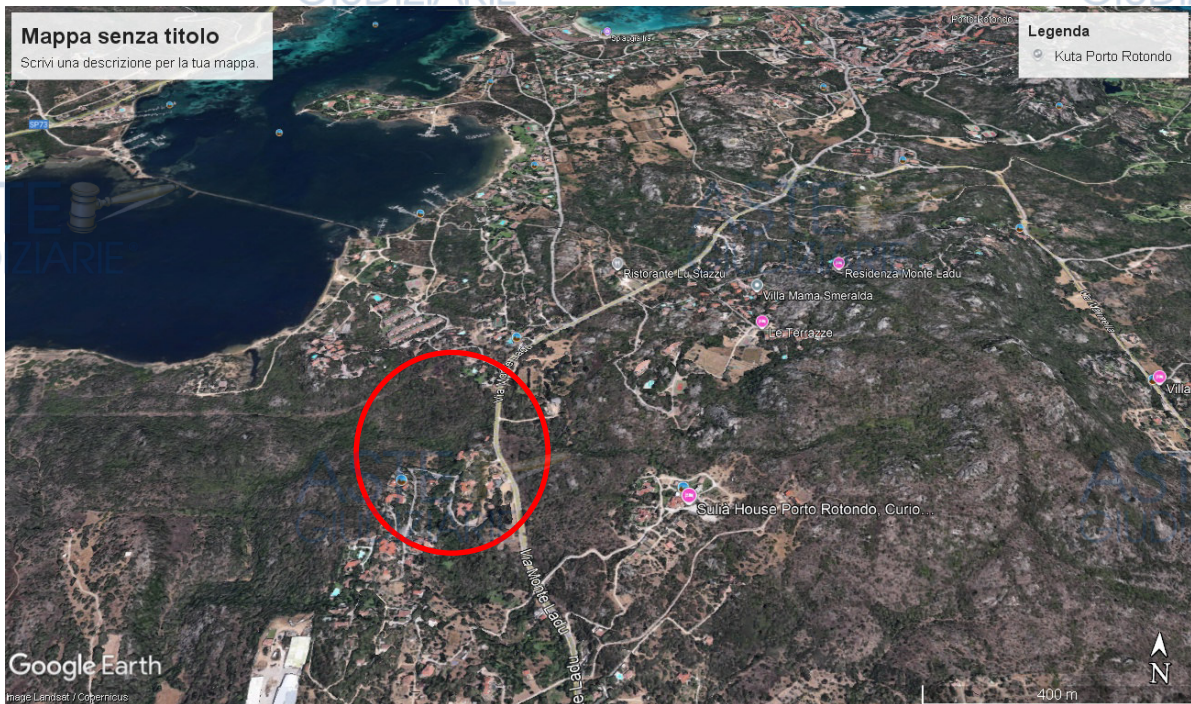
email:

Pec:





Inquadramento aereo Olbia e Porto Rotondo

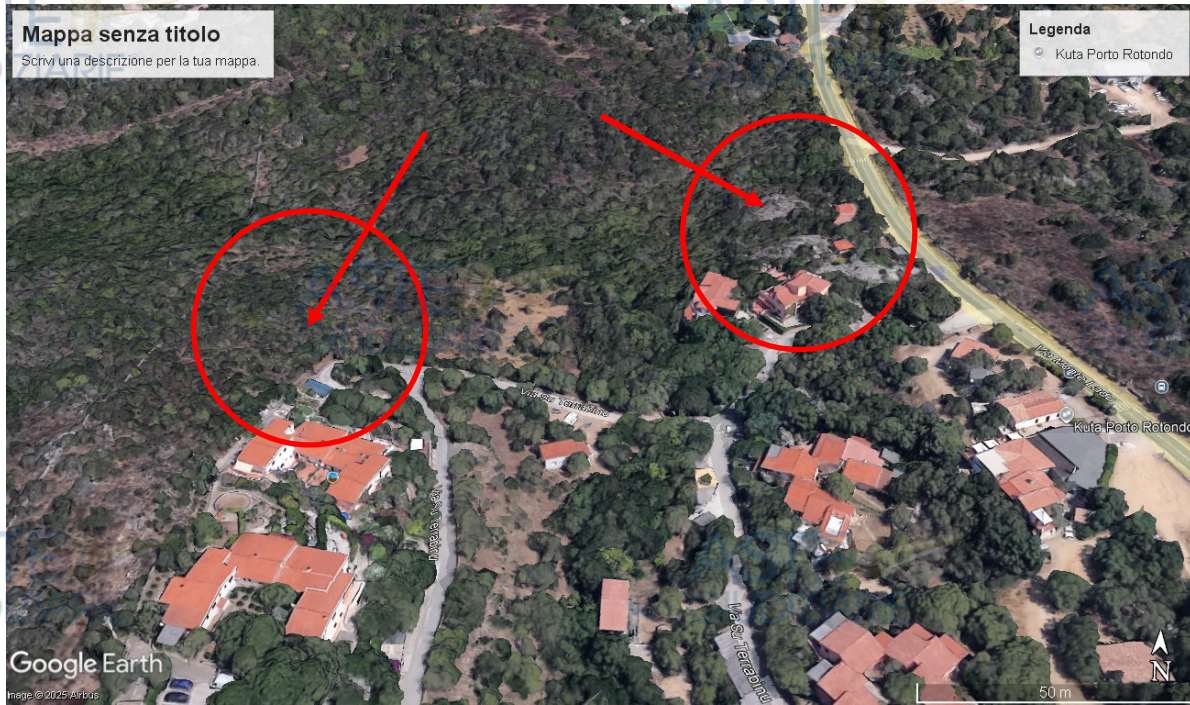


Vista Aerea - INQUADRAMENTO LOTTI OGGETTO PIGNORAMENTO

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:



Vista Aerea - Ubicazione LOTTO N. 1 E LOTTO N. 2

2.2 Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative

I Lotti oggetto di stima sono situati in località nel Comune di (...), in in Viann. 2.1 2.2 e nn da 32 a 64 in località affacciata sul Golfo dinel comune di

Le aree oggetto di perizia sono ubicate in un area Turistica nelle vicinanze del Borgo diquesto centro si raggiunge agevolmente così come le vie di comunicazione verso il territorio; i più importanti centri limitrofi - Olbia ed Arzachena - distano rispettivamente 15 Km e 30 Km, percorrendo la SS 125 Orientale Sarda ed ivi si possono trovare alcuni dei servizi necessari (scuole, luoghi di culto, farmacie, negozi al dettaglio). Il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è quello tipico di una zona fortemente antropizzata. attualmente la destinazione urbanistica non consente un utilizzo per trasformazioni edilizie

2.3 Caratteristiche Distributive

2.3.1 lotto n. 1 Vian. e Località
 terreno distinto al N.C.T. nel Comune di al Foglio, Particella, Qualità Classe 1 Superficie Catastale 12.390,00 mq, Reddito Dominicale € 1,92, Reddito Agrario € 0,64, incolto produttivo.

2.3.2 lotto n.2 Vian. ../. e ../. Località
 terreno distinto al N.C.T. nel Comune di al Foglio .., Particella, Qualità Classe Corte Urbana Superficie Catastale 398,00 mq corte urbana.

Arch. (.....) CellTel Fax

email:

Pec:

2.3.3 lotto n.2.1 Vian. ../. e ../. Località
 terreno distinto al N.C.T. nel Comune di Olbia al Foglio ..., Particella, Qualità Classe Superficie Catastale 705,00 mq, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,04 incolto produttivo.

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

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

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa il lotto agricolo con un costo unitario a metro quadro:,la cui superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, da computare al 100%, si considera

A) Lotto n. 1 Calcolo SA2 per il lotto di terreno:

- SA2 - il lotto agricolo con un costo unitario a metro quadro:, la cui superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, da computare al 100%, si considera

- Sup lorda Lotto di pertinenza mq 12.390,00	12.390,00	mq
- TOT Sup lorda	12.390,00	mq

SA2= 12.390,00 mq

A) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

Sc= SA2 = 12.390,00 mq

B) Lotto n. 2 Calcolo SA2 per il lotto di terreno:

- SA2 - il lotto agricolo con un costo unitario a metro quadro:, la cui superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, da computare al 100%, si considera

- Sup lorda Lotto di pertinenza 398,00 mq	398,00	mq
- TOT Sup lorda	398,00	mq

SA2= 398,00 mq

B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

Sc= SA2 = 398,00 mq

C) Lotto n. 2.1 Calcolo SA2 per il lotto di terreno:

- SA2 - il lotto agricolo con un costo unitario a metro quadro:, la cui superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, da computare al 100%, si considera

- Sup lorda Lotto di pertinenza 705,00 mq	705,00	mq
- TOT Sup lorda	705,00	mq

SA2= 705,00 mq

Arch. (.....) CellTel Fax

email:

Pec:

B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\underline{\underline{Sc = SA2 = 705,00 \text{ mq}}}$$

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\underline{\underline{Sc = A+B+C = 12.390,00 + 398,00 + 705,00 = 13.493,00 \text{ mq}}}$$

Per cui:

Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile e pari a mq **13.493,00 mq**

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alle PLANIMETRIE CATASTALI E FOTOGRAFIE allegate alla presente perizia.

2.5 Caratteristiche costruttive

L'area oggetto di valutazione non è mai stato oggetto di realizzazione di immobili. Terreni a destinazione agricola senza opere o soprassuoli presenti

2.6 Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo

Le aree si presentano parzialmente recintate senza particolari opere edilizie presenti, se non un barbecue nel lotto distinto al fg ... mappale, che dovrà essere demolito in quanto non oggetto di autorizzazioni edilizie.

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

3 - QUESITO TRE – "Conformità descrizione bene in pignoramento"

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

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

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

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

3.1

I dati riportati in pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

11

4 - QUESITO QUATTRO – "ACCATASTAMENTO"

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

4.1 -

Si certifica, inoltre, che in base ai controlli eseguiti presso gli uffici di competenza, l'immobile oggetto della procedura peritale risultava essere censito come segue:

-Lotto n. 1 Terreno distinto al NCT nel comune di (..) Foglio .., Particella, Qualità Classe 1 Superficie Catastale 12.390,00 mq, Reddito Dominicale € 1,92, Reddito Agrario € 0,64, incolto produttivo, sito in Vian. ...-... a, intestato alla società S.R.L con sede in cod. fisc. (proprietà per 1/1).

Lotto n. 2 terreno distinto al N.C.T. nel Comune di (..) al Foglio .., Particella, Qualità Classe Corte Urbana Superficie Catastale 398,00 mq corte urbana, sito in Vian.-....., intestato alla Signoracod. fisc. (proprietà per 1/1).

Il lotto di terreno distinto al N.C.T. nel Comune di (....) al Foglio Foglio .., Particella, Qualità Classe Incolto produttivo Superficie Catastale 705,00 mq incolto produttivo, sito in Vian.-..... a, intestato alla Signora cod. fisc. (proprietà per 1/1).

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche degli immobili, planimetrie catastale ed elaborati planimetrici.

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

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegare copia dei piani urbanistici.

5.1 -

Gli strumenti urbanistici del Comune di (....) attualmente abbiamo un piano di fabbricazione vigente e un Piano Urbanistico Comunale adottato, ma non ancora vigente,

per la normativa vigente Variante Generale al Programma di Fabbricazione

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

12

vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. approvata con deliberazione C.C. n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

Lotto n. 1 distinto al N.C.T. del Comune di al Foglio ... Mappale di mq. 12.390 sia in gran parte in Zona "H" di pregio naturalistico, geomorfologico e paesaggistico, di interesse naturale e di inedificabilità (art. 14 delle Norme di Attuazione) e una piccola parte in Zona "F" Turistica (art. 30 delle Norme di Attuazione).

Lotto n. 2 distinto al N.C.T. del Comune di Olbia al Foglio ... Mappali di mq. - di mq. 705 in Zona "F" Turistica (art. 30 delle Norme di Attuazione).

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°31 del 12/05/2025, pubblicato sul Buras il 29/05/2025:

Lotto n. 1 Foglio ... Mappale di mq. 12.390 in Zona H2 di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 93 delle norme di attuazione).

Lotto n. 2 Foglio Mappale di mq. 398 in gran parte in Zona F Turistica - Sottozona F2 - Insediamenti turistici realizzati in assenza di pianificazione attuativa - Subzona F2.b - Insediamenti turistico residenziali (art. 66 delle norme di attuazione) e una parte minore in Zona H2 di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 93 delle norme di attuazione).

Foglio Mappale di mq. 705 in gran parte in Zona H2 di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 93 delle norme di attuazione) e una parte minore in Zona F Turistica - Sottozona F2 - Insediamenti turistici realizzati in assenza di pianificazione attuativa - Subzona F2.b - Insediamenti turistico residenziali (art. 66 delle norme di attuazione) .

6 - QUESITO SEI – "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlla la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifici, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

13

dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Per la verifica della regolarità edilizia del bene in oggetto,

LOTTO N. 1: non è presente nessun immobile si tratta di un area con destinazione agricola incolta.

LOTTO N. 2: All'interno del lotto n. 2 nel lotto distinto al foglio ... mappale sono presenti alcuni manufatti edilizi, non Autorizzati si tratta di un barbecue rivestito in pietra locale, ed un immobile di circa 16 metri quadrati con copertura in coppi e aperto su tutti i lati, completano gli abusi una doccia all'aperto anch'essa rivestita in pietra locale, questi immobili sono a servizio dell'unità immobiliare di proprietà dei signori Capra Giacolino noto Giacomino ora deceduto e Capra Ida identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio particella sub

Mentre nel mappale foglio ... mappale non è presente nessun immobile si tratta di un area con destinazione agricola incolta.

Per una migliore comprensione si fa riferimento alla relazione fotografica allegata.

6.1 Legittimità della costruzione

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di, è stato possibile verificare che non sono presenti autorizzazione urbanistica per gli immobili di cui sopra, pertanto dovranno essere demoliti.

6.2 Difformità dalle Concessioni

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che per **l'immobile pignorato non sono mai state richieste concessioni edilizie per la realizzazione di opere.**

6.3 Sanabilità

Considerando che:

- i Lotti n. 1, 2, si trovano in una Zona Turistica F", ed in **Zona H2 di salvaguardia paesaggistico ambientale** in cui sono consentiti i soli interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

14

ASTE GIUDIZIARIE®
 ambientale;

f) completamento delle previsioni di P.d.F. come rimodulate dalle presenti norme.

- l'immobile è ubicato su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio") e su tali aree non sono consentiti interventi che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Si può concludere che:

Le opere abusive descritte al punto sono da considerarsi insanabili e da demolire-

6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

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

- le operazioni necessarie per espletare tutte le lavorazioni di demolizione precedentemente descritte, comprensive del trasporto del materiale di risulta a discarica, e si possono così quantificare:
- **Lotto 2**
 - demolizione veranda nel piano Terra:
vista la tipologia della demolizione e smaltimento del locale coperto e del Barbecue e della doccia all'aperto abusivi si è calcolato un costo forfettario di **€ 5.000,00;**
 - per un **totale di costi per le demolizioni e smaltimenti** pari a **5.000,00 €;**
- i costi necessari da corrispondersi al tecnico incaricato di redigere la pratica per la sanatoria delle incongruenze dei lotti **n. 1 e n. 2**, che riguardano il pagamento delle richiesta di demolizione delle parti abusive viene calcolato forfettariamente in **€ 1.000/00 oneri fiscali inclusi**
 - per un **totale di costi sanatoria incongruenze lotto n. 2** pari a **€ 6.000,00.**

Per cui il totale dei costi e delle sanzioni pecuniarie è dunque di € 6.000,00

6.5 Conclusioni

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al Quesito 14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle parti ritenute insanabili e da demolire.

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

15

ai ripostigli presenti nel seminterrato da demolire in quanto opere incongrue non Verrà inoltre decurtato dalla stima il totale dei costi di demolizione e sanatoria determinati al paragrafo 6.4.

7 - QUESITO SETTE – “Spese Fisse di Gestione e di Manutenzione”

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

7.1 -

Dalle verifiche effettuate i lotti sono liberi da oneri condominiali e consortili.

8 - QUESITO OTTO – “DIVISIONE IN LOTTI”

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

8.1 -

I due lotti possono essere venduti separatamente in quanto per ogni lotto abbiamo un accesso dalla pubblica via, per tale motivo verranno valutati singolarmente

9 - QUESITO NOVE – “DIVISIBILITÀ IN NATURA”

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

9.1 -

I debitori sono gli unici proprietari dei tre beni definiti nella presente perizia come Lotto n. 1 e Lotto n. 2.

I due lotti devono essere posti in vendita singolarmente così come descritto nei punti precedenti.

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

16

10 - QUESITO DIECI – "STATO DEL BENE"

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

10.1 -

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà il lotto n. 1 della Società " S.R.L.S." in forza all'atto di compravendita di seguito descritto.

Titolo di proprietà Lotto N. 1:

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

17

Atto pubblico rogito dal Notaio sede in del .../.../..... rep. n./..... trascritto il .../.../..... nn...../.....

I terreni costituenti il Lotto n. 2 risultano di proprietà della signora in forza di un atto di accordo di mediazione che accerta l'usucapione.

Lotto N. 2 Atto pubblico rogito dal Notaio sede di del ../.../..... numero di repertorio/..... Trascritto il .../.../..... nn/.....

Al momento del sopralluogo gli immobili sono liberi, e non utilizzati.

11 - QUESITO UNDICI – “Certificato stato libero o atto matrimonio”

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

11.1 -

Gli immobili lotto n. 1 sono di proprietà di una società e non risultano occupati, mentre il lotto n. 2 è di proprietà della signora Capra Ida.

12 - QUESITO DODICI – “Provenienza Successoria”

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

12.1 -

Gli Immobili non hanno provenienza successoria.

13 - QUESITO TREDICI – “Assegnazione casa coniugale”

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo*

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

18

anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

13.1 -

Non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

14 - QUESITO QUATTORDICI – "DETERMINAZIONE DEL VALORE"

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

14.1 -

Trattandosi di terreni non edificabili, che potrebbero essere utilizzati come aree pertinenziali delle unità immobiliari di tipo turistico residenziali esistenti, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2 (due) "Descrizione del bene"

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

19

VALORE stima (€) = SUP commerciale (mq) x Valore unitario medio (€/mq)

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

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

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

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 5 - 10%.

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

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

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico);

- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- stato di dei terreni;
- consistenza;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Indagini e Ricerche Di Mercato

(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)

Nella stima degli immobili è stata effettuata un'indagine relativa al valore degli immobili residenziali nel comune di Olbia, Località Rudalza - Cugnana - Porto Rotondo per aree libere non edificabili nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, del Comune di OLBIA (SS).

Per le aree con destinazione di salvaguardia ambientale Zona H nel nostro caso il Lotto

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

20

n. 1 considerando la posizione e l'appetibilità per gli immobili confinanti il prezzo varia da un minimo di € 20,00 al mq a un massimo di € 25,00 al mq, per un prezzo medio di mercato pari a € 22,50 metro quadro, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno dell'area in oggetto Cugnana Rudalza Porto Rotondo si è desunto un prezzo medio di € 27,50 al metro quadro si ritiene di poter utilizzare un prezzo medio tra le due valutazioni che corrisponde a € 25,00 al metro quadrato.

Mentre per quanto riguarda il lotto n. 2 abbiamo due aree con differenti destinazioni Urbanistiche il terreno distinto al foglio ... mappale di mq 398 denominato 2.0, con destinazione catastale ad area urbana e destinazione urbanistica F turistica attualmente l'area è a servizio dell'unità immobiliare confinante il valore medio è di 30/00 Euro al metro quadrato.

Mentre per il lotto di terreno distinto al foglio mappale incolto produttivo di mq 705 denominato 2.1 con destinazione di salvaguardia ambientale Zona H si applica lo stesso valore del lotto n. 1 € 25/00 al metro quadrato

questi valori si riferiscono ad immobili con caratteristiche di panoramicità e possibile utilizzo, e senza particolari soprassuoli, come si è potuto rilevare durante le fasi del sopralluogo.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore più probabile dell'immobile viene ottenuto tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il prezzo è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, calcolata secondo le direttive della norma UNI 10750/2005. Pertanto, alle superfici sono stati applicati i seguenti parametri:

- 100% per la somma delle superfici dei lotti;

LOTTO N. 1

Terreno distinto al NCT nel comune di (SS) Foglio ..., Particella ..., Qualità Classe 1 Superficie Catastale 12.390,00 mq, Reddito Dominicale € 1,92, Reddito Agrario € 0,64, incolto produttivo., sito in Via n. 32-64 a, intestato alla società S.R.L con sede in cod. fisc. (proprietà per 1/1).

LOTTO N. 2

terreno distinto al N.C.T. nel Comune di Olbia (SS) al Foglio .., Particella ..., Qualità Classe Corte Urbana Superficie Catastale 398,00 mq corte urbana, sito in Via n.-....., intestato alla Signora cod. fisc. (proprietà per 1/1).

Il lotto di terreno distinto al N.C.T. nel Comune di Olbia (SS) al Foglio, Particella, Qualità Classe Incolto Produttivo Superficie Catastale 705,00 mq, sito in Via n.-....., intestato alla Signoracod. fisc.

Arch. (.....) CellTel Fax

email:

Pec:

21

(proprietà per 1/1).

Lotto n. 1: La superficie ragguagliata dell'immobile n. 1 è pari a: **12.390,00 metri quadrati;**
zona h rispetto ambientale

Lotto n. 2: così suddiviso

Lotto n. 2.0 distinto al NCT Foglio 3, Particella 168 : mq 398,00 Area Urbana zona F turistica

Lotto n. 2.1 distinto al NCT Foglio 3, Particella 1295: mq 705,00 Zona H rispetto ambientale

Il valore dei lotti 2.0 e 2.1 viene calcolato sulla base delle destinazioni attuali e future

Allo scopo di risalire al più probabile valore della quota di proprietà del stato necessario risalire al più probabile valore dell'immobile sul mercato libero per immobili simili nella zona di Porto Rotondo.

Il valore del lotto 1 così ottenuto è il seguente:

Lotto n. 1 A) Superficie area: mq 12.390/00 x 25,00 €/mq = 309.750,00

VALORE U.I. Lotto 1 € 310.000,00;

Il valore del lotto 2 così ottenuto è il seguente:

Lotto n. 2.0 B) Superficie area Foglio 3, Particella 168 : mq 398,00 x 30 €/mq =11.940,00

Lotto n. 2.1 B) Superficie area Foglio 3, Particella 1295 : mq 705,00 x 25 €/mq =17.625,00

VALORE U.I. Lotto 2 € 29.565,00;

C) TOT costi demolizioni e conformità urbanistiche: € 5.000,00

D) TOT costi per presentazioni pratiche presso gli uffici preposti: € 1.000,00

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

E = 29.565,00 – € 5.000,00 – € 1.000,00 = € 23. 565,00

Il valore stimato del lotto n. 1, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

Stima Valore Unità Immobiliare n. 1 (arrotondato) = € 310.000,00

VALORE U.I. = € 310.000,00

(euro trecentodiecimila/00 in cifra tonda)

Il valore stimato del lotto n. 2, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

Stima Valore Unità Immobiliare n. 2 (arrotondato) = € 24.000,00

VALORE U.I. = € 24.000,00

(euro ventiquattromila/00 in cifra tonda)

La perizia dei beni in oggetto comprende il più probabile valore di due lotti di terreno siti nel Comune di Olbia Via Su Terrabinu lotto 1 dal n. 32 al n. 62 lotto n. 2 al n. 2.1 e 2.2

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

22



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

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

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 8-10 per cento del medesimo al ribasso, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.

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

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 05/12/2025



IL CTU

Arch.
(firmato digitalmente)



Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:





Documentazione allegata:

- Allegato A - Verbale di sopralluogo 05 Novembre 2025;
- Allegato B - Relazione Fotografica;
- Allegato C - Descrizione del lotto RGE 123-24;
- Allegato D - Certificato di Destinazione urbanistica n.2025;
- Allegato E - Visura ipocatastale elenco trascrizioni fg.._M...;
- Allegato F - Visura ipocatastale elenco trascrizioni Fg...._M.....;
- Allegato G - Visura ipocatastale elenco trascrizioni Fg3_M.....;
- Allegato H - MAPPALE TERRENO fg..._P....;
- Allegato I - MAPPALE TERRENO Foglio_P..... &
- Allegato L - Visura Catastale FG..._M...srl;
- Allegato M - Visura Catastale FG..._M.....
- Allegato N - Visura Catastale FG..._M.....
- Allegato O - Relazione di Perizia NO DATI SENSIBILI;
- Allegato P - Relazione fotografica NO DATI SENSIBILI;



IL CTU

Arch.

(firmato digitalmente)



Arch. (.....) CellTel Fax

email:

Pec:

