TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

Procedura N°140/2022 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: *Dott.sa Antonia Palombella*

Creditore procedente: [redacted]

Debitore: [redacted]

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

PREMESSA

In data 24 aprile 2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Antonia Palombella ha conferito l'incarico, accettato e giurato telematicamente il giorno 23 maggio 2024 con deposito nel fascicolo telematico, allo scrivente Arch. Antonio Piga, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. delle Province di Sassari e Olbia Tempio al n°785 e all'Albo dei consulenti tecnici del giudice presso il Tribunale civile e penale di Tempio Pausania, con studio a Calangianus in Via Bainsizza n°5/b, di procedere nelle indagini peritali relativamente all'esecuzione immobiliare n°140/2022 promossa da [redacted] contro [redacted], a norma degli artt. 602 e segg.ti c.p.c. quale attuale proprietario dell'immobile oggetto di perizia.

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

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.

2) Descrizione dell'immobile pignorato

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

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

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

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

4) Variazione catastale

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

5) Previsione dello strumento urbanistico comunale
Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

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

7) Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico
Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

8) Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione
Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

9) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più lotti
Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

10) Divisibilità dell'immobile in natura
Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

11) Stato di possesso dell'immobile
Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

12) Stato di possesso dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

13) Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

14) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

A seguito di un ispezione ipotecaria (*Allegato A - Ispezioni ipotecarie*) si è potuto accertare che a far data dal 18 dicembre 1990 al 03 gennaio 2025, sull'immobile distinto nel ***Foglio 31 Mappale 488, Sub 12,*** oggetto di indagine peritale, GRAVANO le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 05/05/2003 - Registro Particolare 4057 Registro Generale 5478
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 27226 del 08/04/2003
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 6254 Registro Generale 10045
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 96343/27022 del 16/07/2007
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 1915 Registro Generale 10046
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 96344/27023 del 16/07/2007
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 10630 Registro Generale 14767
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1298 del 23/11/2022
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

2) Descrizione dell'immobile pignorato

I sopralluoghi al bene oggetto di perizia sono stati effettuati in data 27 giugno 2024 (*senza acceso - l'esecutato non era presente*), in data 29 ottobre 2024 (*senza acceso - l'esecutato non era presente*) e in data 05 novembre 2024 (*con acceso - l'esecutato era presente*), sempre in presenza del rappresentante dell'I.V.G., il Sig. [redacted]. Il bene durante il sopralluogo era occupato dalla famiglia del Sig. [redacted], anche se era presente solo lui al momento dell'accesso.

Il bene oggetto di perizia è situato in Comune di Olbia, in Via Martino Bassi n°18, in una traversa di Viale Aldo Moro. La zona in cui sorge l'immobile vede la presenza di tutti i servizi e la vicinanza al centro città. Il collegamento alla viabilità cittadina principale e alla zona industriale è ottimo, così come è buono il collegamento alla tangenziale che collega Olbia con le principali arterie stradali della Sardegna.

Immagine satellitare

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

Immagine satellitare

Immagine satellitare

Identificazione catastale

Immobile sito nel Comune di Olbia (Codice G015) – Catasto Fabbricati

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Indirizzo*	*Diritti e oneri reali*
31	488	12	A/3	4 vani	Totale 96 mq Tot. escluse aree scoperte 95 mq	Via Martino Bassi n°18	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile indicato, dopo un'indagine catastale, risulta intestato a:

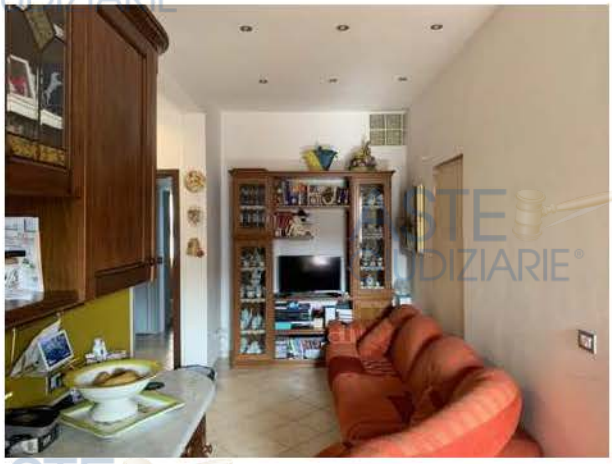
[redacted], (1) Proprietà 1/1

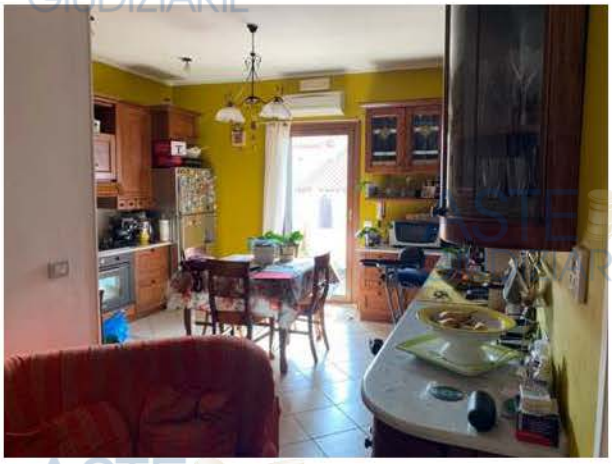
In regime di separazione dei beni (vedi Allegato E - Documentazione anagrafica e stato civile)

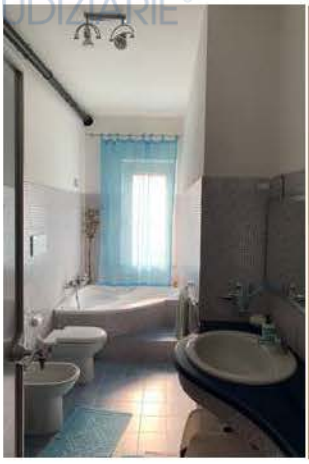
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

L'appartamento, sito in Comune di Olbia, in via Martino Bassi n°18, in una traversa di Viale Aldo Moro bassa, è distinto in catasto nel Foglio 31, Mappale 488, Sub 12. Tale lotto è identificato nel PdF come Zona B (*Zona residenziale*).







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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

Il corpo di fabbrica strutturalmente da un'analisi tecnico visiva è composto da:

- Strutture in muratura portante, con travi in CA;
- Solai in latero-cemento;
- Tetto a doppia falda con coppi in laterizio;
- Tramezzi di partizione interna in laterizio;
- Intonaci di civile abitazione sia interni che esterni;
- Pittura semi-lavabile;
- Pavimentazione in piastrelle ceramiche;
- Pavimentazione e rivestimento bagno in piastrelle ceramiche;
- Porte interne in legno;
- Infissi esterni in alluminio o Pvc;
- Impianto elettrico sottotraccia con quadro dedicato;
- Impianto idrico sottotraccia.

Durante l'accesso effettuato in data 5 novembre 2024, l'immobile era così composto:

- *Ingresso;*
- *Zona giorno / living con angolo cottura;*
- *Bagno zona giorno;*
- *Camera matrimoniale con bagno;*
- *Ripostiglio con accesso al sottotetto;*
- *Disimpegno;*
- *Cameretta;*
- *Cameretta.*

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

Concessione edilizie e Pratiche SUAPE fornitemi dall'Ufficio Tecnico Comune di Olbia

Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente tra il 1968 e il 1977 (*fonte Foto Aree della Regione Sardegna*), in quanto del progetto iniziale non mi è stata fornita alcuna documentazione; successivamente sono stati approvati:

- *Concessione edilizia n°861/1990;*
  - *Progetto per la ristrutturazione interna di un appartamento al piano primo.*

(Allegato D - Planimetria, Mappe e Visure catastali)
(Allegato C - Concessioni Edilizie e Progetti)

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono riassunti di seguito:
Dati immobile *Appartamento al piano primo*
Via: Martino Bassi n°18
Comune: Comune di Olbia
Provincia: Sassari
Dati catastali
Foglio: 31
Mappale: 488
Subalterno: 12

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

Data: 07/01/2025 - n. T174740 - Richiedente: PGINTN86P13G203S

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

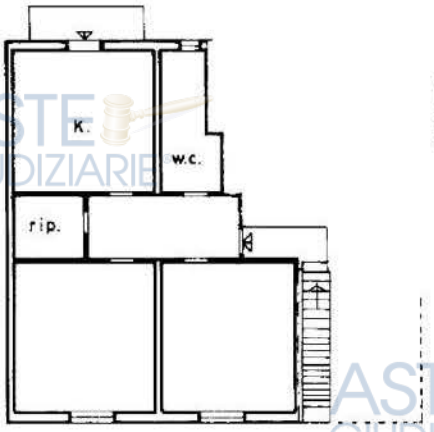
Dichiarazione protocollo n. 000095656 del 28/02/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia

Via M. Bassi civ. 18

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Sotgiu Bastiano
Foglio: 31	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 488	
Subalterno: 12	Prov. Sassari N. 249

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO
H = cm. 300

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 31 - Particella 488 - Subalterno 12 >
VIA MARTINO BASSI n. 18 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 07/01/2025 - n. T174740 - Richiedente: PGINTN86P13G203S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

4) Variazione catastale

Lo stato di fatto, viste anche le modifiche interne, NON è conforme alla planimetria catastale; l'immobile necessita di un accertamento di conformità e pertanto è necessaria la variazione di tipo catastale.

5) Previsione dello strumento urbanistico comunale

L'interno fabbricato è identificato nel PdF del Comune di Olbia, come Zona B2 (*Zone residenziali esistenti e di completamento*).

Stralcio del Piano di Fabbricazione

6) Conformità della costruzione e dichiarazione di agibilità

Dopo aver effettuato l'accesso e aver fatto richiesta di accesso agli atti, confrontati gli elaborati di progetto fornitemi dall'U.T. del Comune di Olbia, è stato rilevato che l'appartamento NON ha il certificato di agibilità.

Durante l'accesso e in base alle misure rilavate in situ con strumento digitale, sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e il progetto concessionato.

Le restituzioni grafiche riportate qui in basso, dimostrano quanto verificato dalla documentazione da me in possesso, rispetto alle misure prese in situ. *(Allegato D – Restituzioni grafiche)*

Pertanto, dall'analisi qui sopra, si può osservare che l'immobile NON è conforme né urbanisticamente e né catastalmente, quindi è necessario redigere un accertamento di conformità e successiva variazione catastale, per arrivare alla richiesta di agibilità dell'immobile.

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

Qui sotto le restituzioni grafiche in CAD delle planimetrie, dove si possono osservare le differenze.

Progetto concessionato - Concessione edilizia n°861/1990

Planimetria catastale del 28 febbraio 2002

Stato di fatto rilevato durante l'accesso del 05 novembre 2024

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

7) Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico
Sul bene pignorato, dalle verifiche effettuate, non risultano gravare censi, livelli ed usi civici.

8) Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non ha spese fisse di gestione e di manutenzione, in quanto non vi è un condominio.

9) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più lotti
Per la tipologia e per la conformità dell'immobile, esso non può essere venduto in più lotti.

10) Divisibilità dell'immobile in natura
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato pignorato per intero e non pro quota, pertanto non è necessaria la formazione di singoli lotti.

11) Stato di possesso dell'immobile
L'immobile in possesso alla famiglia [redacted], al momento dell'accesso era occupato dalla stessa famiglia del Sig. [redacted].

12) Stato di possesso dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato
L'immobile al momento dell'accesso non era occupato né dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.
Il Sig. [redacted], dalla documentazione anagrafica e stato civile fornitami dal Comune di Cagliari, risulta essere sposato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra [redacted].
(Allegato E - Documentazione anagrafica e stato civile)

13) Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità
Dall'analisi della documentazione da me in possesso e da vari accertamenti, sugli immobili non risultano vincoli di nessuna natura, ad esclusione dei vincoli di natura paesaggistica e naturalistica, così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PPR e del PdF di Olbia.

14) Determinazione del valore di mercato dell'immobile
La determinazione del valore degli immobili è stata ottenuta tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi.
Le estrinseche sono quelle caratteristiche che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale sono ubicati gli immobili, come l'ubicazione, le vie di comunicazione, i servizi limitrofi e le qualità urbanistico-sociale e ambientale in cui sono inseriti.
Le intrinseche sono invece quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi per cui il fabbricato è stato costruito, come la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'ubicazione che tiene conto dell'esposizione o della vista, la qualità edilizia e la dimensione.

Metodo di stima
Il metodo di stima utilizzato è quello della *Stima Comparativa*, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di simili caratteristiche nella zona medesima. L'analogia è stata determinata esaminando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.
A questo metodo di stima si è aggiunto un confronto con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI
Comune: OLBIA
Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA NORD OSPEDALE VECCHIO ALDO MORO SA MINDA NOA
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2000	L	6,8	8,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2550	L	8	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,3	6,4	L
Box	NORMALE	800	1050	L	4	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2500	L	7,9	10,4	L

Caratteristiche estrinseche
Il bene oggetto di perizia è situato in una zona semi centrale Comune di Olbia, in Via Martino Bassi n°18, in una traversa di Viale Aldo Moro, la quale permettere di raggiungere qualsiasi punto della città in breve tempo, come porto, aeroporto, centri commerciali, ospedali e servizi di ogni genere.
Il collegamento alla viabilità cittadina principale e alla zona industriale è ottimo, così come è buono il collegamento alla tangenziale che collega Olbia con le principali arterie stradali della Sardegna.

Caratteristiche intrinseche
L'immobile è stato progettato in origine per essere un unico appartamento al piano primo con l'altra unità immobiliare adiacente; successivamente, uno di questi è stato trasformato in studio/ufficio. Nello stato di fatto in cui si trovava durante l'accesso, come sopra descritto, il corpo di fabbrica è stato riadattato per aumentare il numero degli ambienti, rispetto al progetto concessionato.
La qualità della costruzione è di tipo normale, e anche il suo stile architettonico è abbastanza economico.
Lo stato di manutenzione e di conservazione è buono.

Prezzo medio corrente di immobili simili agli immobili residenziali
Mediante la ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando la vetustà dell'immobile (35 anni - *ultimo progetto concessionato 1990*) e lo stato di conservazione, si è appurato che il prezzo medio corrente per edifici aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a ***€ 1.940,29 /mq***.

Considerate le condizioni attuali in cui si trova l'immobile, il prezzo attuale di vendita al mq che è stato ricavato, rientra nei parametri delle quotazioni immobiliari OMI tendente al valore massimo.
Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima sia il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.
È chiaramente possibile essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 4 - 6%.
Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità che compone la stima.

Vista non conformità dell'immobile, è necessario redigere un accertamento di conformità in sanatoria, per un costo di stimato delle pratiche edilizie, sanzioni e variazioni catastali, pari a 7.500,00 €.

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1

Foglio 31, Mappale 488, Sub. 12 - Via Martino Bassi n°18

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Appartamento	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	98,00 mq	1.940,29 €/mq	*190.148,42 €*
Balcone	Il costo di questa superficie viene ridotto del 70% rispetto al costo della superficie reale	3,60 mq	582,09 €/mq	*2.095,52 €*
Valore totale dell'immobile				*192.243,94 €*
Cancelli pedonali - Pratiche edilizie, sanzioni e variazioni catastali				*- 7.500,00 €*
TOTALE COMPLESSIVO				*184.743,94 €*
TOTALE 184.700,00 € *(centoottantaquattromilasettecentoeuro/00)*				

Ritenuto di aver bene operato ai fini di coscienza e verità, ottemperando alla risposta dei quesiti del Giudice, rassegno la presente Relazione di Stima.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Allegati alla Relazione di stima

- *Allegato A - Ispezioni ipotecarie*
- *Allegato B - Planimetrie, Mappe e Visure catastali*
- *Allegato C - Concessioni Edilizie e Progetti*
- *Allegato D – Restituzioni grafiche*
- *Allegato E - Documentazione anagrafica e stato civile*

Calangianus lì
09 Gennaio 2025

Il tecnico
Arch. Antonio Piga

Antonio Piga Architetto - Via Balnisizza n°5/b, 07023, Calangianus (SS) - mail: antoniopigaarchitetto@gmail.com - tel.: +39 340.4630416

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aef1