TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Ruolo G.ES. N° 33/2022

RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
DOCUMENTAZIONE CATASTALE
AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

Il C.T.U.:
Arch. Anna Maria Muzzetto
via Sicilia n°4
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE
Dr.ssa Federica Lunari

IL DIFENSORE DEL CREDITORE
Avv.

Data dell'incarico:
27.02.2024

Data del deposito Relazione Tecnica:
01.02.2025

Data del Rinvio:
18.02.2025

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

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA
. CONTRO

Con ordinanza del 27.02.2024 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – ***"Identificazione del bene"***

Verifichi, prima di ogni 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 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 procedente quelli mancanti o inidonei; **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 ritenute 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;
Rediga *congiuntamente al custode* il modulo di controllo dell'esame presente su sito internet del Triubunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito "*positivo*" o "*attenzione*", **mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni da ricevimento dell'incarico.**

QUESITO N. 2 – ***"Descrizione del bene"***

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;

QUESITO N. 3 – ***"Comparazione tra dati attuali e pignoramento"***

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

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;

QUESITO N. 4 – ***"Accatastamento"***

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni 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; 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 pignorarti, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – ***"Destinazione urbanistica di piano"***

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – ***"Conformità alla normativa-sanabilità"***

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'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;

QUESITO N. 7 – ***"Gravami"***

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

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;

QUESITO N. 8 – ***"Spese"***

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;

QUESITO N. 9 – ***"Divisione in 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;

QUESITO N. 10 – ***"Divisibilità in natura"***

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – ***"Stato del bene"***

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, 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;

QUESITO N. 12 – ***"Assegnazione casa coniugale"***

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

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO N. 13 – ***"Regime vincolistico"***

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, 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;

QUESITO N. 14 – ***"Determinazione del valore"***

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.

PREMESSA

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., Dopo aver predisposto Il Verbale di sopralluogo, *(allegato alla relazione)*, il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

L'Immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

"Unità immobiliare nel Comune di Olbia, via Vittorio Alfieri n. 10/B al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Olbia al foglio 41, particella 508 sub 1, Z.C..1, Cat. A3, classe 2, conzistenza2,5 vaniR.C. Euro 206,58."

QUESITO N. 1 – ***"Identificazione del bene"***

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

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

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

Il pignoramento è stato **trascritto** in data **29.03.2022 ai nn. 3236/2288**, presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, a favore di
con sede in contro

PROVENIENZA

1)nn. 5734/4164 del 02/07/2018 Atto di compravendita del 16/06/2018 rep. 108981/37684 Dr. Vincenzo Pistilli Notaio in Olbia con cui il Sig. ha venduto l'immobile in oggetto al Sig. ;

2)nn. 7169/5026 del 26.11.1994 Atto di compravendita del 10.11.1994 rep. 146689 Dr. Gianfranco Giuliani Notaio in Olbia, con cui il Sig. ha venduto l'immobile in oggetto al Sig.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI

1)nn. 5735/831 del 02.07.2018 Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania per Euro 120.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 60.000,00 a favore di
con sede in e contro

nn. 3236/2288 del 29.03.2022 Verbale di pignoramento immobili a favore di
con sede in e contro

QUESITO N. 2 – ***"Descrizione dei beni"***

*1. - **Ubicazione:***
L'immobile sede dell'appartamento oggetto di perizia si trova in Comune di Olbia, Via Vittorio Alfieri n. 9.

1.a - **COME RAGGIUNGERE GLI IMMOBILI DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:**
Dall'aeroporto di Olbia la direzione da seguire è la seguente:

- Alla rotonda la 1° uscita;
- Prendere l'uscita – Attraversamento di Olbia;
- Alla rotonda prendere la 1° uscita: Via Roma;
- Svoltare a sinistra: Via Grazia Deledda;
- Svoltare a sinistra: Via Alfieri

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO
Aeroporto di Olbia: 3,2 Km ca.
Porto di Olbia: 2,1 Km ca.

DISTANZA DAL MARE
La spiaggia più prossima: Marina Maria si trova a circa 10,4 Km ca di distanza.
Porto Istana: 11,9 Km ca.

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

PUNTI VENDITA E SERVIZI
Servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili, ristoranti, negozi ecc. si trovano ad alcune centinaia di metri dall'immobile.

1.- **Decrizione della zona:**
La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione residenziale, zona molto tranquilla, strade di ampia sezione. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, l'illuminazione pubblica è presente.

2. - **Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:**

Le unità immobiliari presenti nella zona sono prevalentemente ad uso abitativo con prevalenza della tipologia case pluripiano, e in linea o villette singole. L'appartamento in oggetto, al piano terra, è parte di un edificio disposto su due livelli fuori terra. le coperture sono a falde inclinate con manto in coppi.

Materiali di finitura:
L'esterno dell'edificio è rivestito in intonaco tinteggiato;

TIPOLOGIA adottata: mista: **"edificio pluripiano"**

1.- **Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:**
Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante:** Murature perimetrali: in blocchi di cls **Orizzontamenti** in laterocemento. **tramezzi** in mattoni forati; **copertura:** tetto a falde inclinate; **infissi** in alluminio
Finitura esterna: intonaco tinteggiato.

2.- **Descrizione dell'immobile**:
Appartamento sito in Comune di Olbia, via Vittorio Alfieri n. 9, distinto al N.C.E.U. al Fg 41 mapp. 508 sub 1.

Lo stato di manutenzione è **"buono"**, presenza di tracce di umidità a tratti a causa della assenza di ricambio d'aria dell'immobile, (immobile non abitato);
lo stato di conservazione della facciata esterna dell'edificio, sul lato strada, è mediocre, sono presenti, a tratti, distacchi di intonaco *(cfr doc. fotografica).*
Lo **schema distributivo** prevede:
il soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, l'antibagno e un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, pavimentato in ceramica 30x30, placcaggio alle pareti: piastrelle 20x20. La pavimentazione delle camere è in ceramica di colorazione chiara, delle dimensioni 30x30. Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile,

Le **porte interne** sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in alluminio e vetro.

Gli infissi sono in alluminio. Battiscopa in ceramica delle dimensioni standard.

3.GLI IMPIANTI
Acqua calda sanitaria;

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

Pompe di calore con unità esterna.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

L'appartamento **confina** con Via Alfieri, con residua proprietà della società venditrice, con altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA
-Consistenza catastale: 2,5 vani;
-Dati superficie : Totale 58 mq, Totale escluse aree scoperte: 58 mq
-superficie lorda: mq 56,56

La superficie commerciale risulta di 56,56 mq

57 metriquadrati in cifra tonda.

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE

	Stato di consistenza		
APPARTAMENTO	*Superficie lorda mq*	*coefficienti delle pertinenze*	*Superficie Commerciale mq*
Piano Terra	56,56	1	56,56
Superficie commerciale			57

La superficie utile netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 48,36 metriquadrati circa.

QUESITO N. 3 – ***"Comparazione tra dati attuali e pignoramento"***

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4 – ***"Accatastamento"***

1.-L'appartamento sito in Comune di Olbia, via Alfieri n. 9, Piano T, è censito al N.C.E.U. del **Comune di Olbia al Fg 41, mapp. 508, sub 1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 206,58,**
Dati di superficie:
Totale : 58 mq;
Totale escluse aree scoperte: 58 mq
intestato a:
Morino Andrea Michele: Diritto di proprietà **per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

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

La planimetria catastale dell'immobile **è conforme allo stato di fatto**

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 – ***"Destinazione urbanistica di piano"***

L'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia al **Fg 41 mapp. 508 sub 1** Via Alfieri è compreso nell'immobile distinto in Catasto Terreni al Comune di Olbia sezione di Olbia al Foglio 41 mappale 508 "ente urbano" di mq , è stato classificato con la seguente destinazione urbanistica:
Variante Generale al Programma di Fabbricazione 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. per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

ZONA "B2" RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO DENSO (art. 18.1 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° 134 del 29/07/2020 :

Zona B2 di completamento residenziale densa (art. 37 delle Norme di Attuazione).

L'immobile ricade in fascia dei 300 metri dalla battigia (bene paesaggistico ambientale D. lgs. N. 42/2004).

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L.R. n. 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale ai sensi della L.R. n. 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n. 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L.R. n. 11 del 20/04/2011 e dalla L.R. n. 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 29/11/2011.

L'immobile ricade dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.
Si osserva la L.R. n. 8 del 23.04.2015 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 30/04/2015 e la L.R. n. 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 06/07/2017.
Si osserva la L.R. n. 1 del 18.01.2021 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 19/01/2021 e la Sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

(Si allega Certificato di destinazione Urbanistica).

QUESITO N. 6 – ***"Conformità alla normativa-sanabilità"***

L'Edificio è stato realizzato in seguito a:

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

-Licenza di costruzione n. 1170 del 06.07.1960 intestata al sig. per la sopraelevazione di un fabbricato preesistente;

-Concessione Edilizia N. 13/00 del 05.04.2000 intestata al Sig. relativa all'aggiornamento e ampliamento di un fabbricato per la realizzazione di un appartamento.

La planimetria dello stato di fatto è **conforme** al progetto approvato.

QUESITO N. 7 – ***"Gravami"***

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8 – ***"Spese"***

Non sussistono quote condominiali non pagate.

QUESITO N. 9 – ***"Divisione in lotti"***

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **un unico lotto:**

LOTTO N. 1
Appartamento sito in Olbia, Via Alfieri n. 9, Piano T, composto da soggiorno-pranzo, una camera, antibagno e bagno, censito al N.C.E.U al Fg 41, mapp. 508, sub 1, confinante con Via Alfieri, residua proprietà della società venditrice, altra proprietà, salvo altri.
Valore stimato: € 84.000,00

QUESITO N. 10 – ***"Divisibilità in natura"***

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per la quota di 1/1**.

QUESITO N.11 – ***"Stato del bene"***

1 - Attualmente l'Appartamento sito in Olbia, Via Alfieri n. 9 Piano T, censito al N.C.E.U. al Fg 41, mapp. 508 sub 1, **è libero.**

QUESITO N. 12 – ***"Assegnazione casa coniugale"***

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13 – ***"Regime vincolistico"***

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

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

QUESITO N. 14 – ***"Determinazione del valore"***

Il valore più probabile dell'**Appartamento** in Comune di Olbia, Via Alfieri n. 9, piano T, censito al N.C.E.U. al foglio 41 mapp. 508 sub 1, è stato stimato a corpo in Euro 120.000,00;
applicando a tale valutazione:
- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,70;
si ottiene:
120.000,00 x 0,70 = € 84.000,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 84.000,00**

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.
Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:
"OMI" Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.
- "Nomisma Immobiliare": Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano;
- "Consulente Immobiliare" – Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE";

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:
la localizzazione;
pregio ambientale e panoramicità;
previsioni di piano;
grado di finitura e pregio dei materiali;
stato di manutenzione;
dotazione di impianti.
Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:
- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità;
- occupazione dell'immobile.

CONCLUSIONI:
La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata al Signor , all'Avv (per il Creditore procedente).

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania, 01.02.2025

Arch. Anna Maria Muzzetto

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

Si allegano:

1.- Verbale di sopralluogo;

2. -Documentazione Catastale in Comune di Olbia:
- Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:
- appartamento sito in Olbia- censito al N.C.E.U. al Fg 41, mapp. 508, sub 1;

3.- Planimetria catastale appartamento scala 1:200;

4. - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:
AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE INTERO EDIFICIO
Licenza di Costruzione N. 1170 del 06.07.1960;
Tavole di progetto: piante, sezioni , prospetti scala 1:100;

Concessione Edilizia N. 13/2000 del 05.04.2000;
Relazione Tecnica;
Tavole di progetto: piante , sezioni , prospetti scala 1:100;
Atto di Divisione tra

5.- Certificato di Destinazione Urbanistica;

6.- Documentazione fotografica;

7.- Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n°33/2022

8.- Fatture e ricevute spese.

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