



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Olbia Tempio

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2018 R.G.E.

PROMOSSA DA **HDI ASSICURAZIONI SPA**

CREDITORE INTERVENUTO: AGENZIA DELLE ENTRATE E RISCOSSIONI

DEBITORE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA LUNARI FEDERICA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



C.T.U. *Ing. Anna Paola Aisoni*

deposito: 22 settembre 2024



PREMESSA

in data 15/052023 la sottoscritta Anna Paola AISONI, ingegnere con studio in C.ne San Sebastiano 34b a Tempio Pausania, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Olbia Tempio e Sassari con il n° 992, veniva nominata in qualità di Esperto per provvedere alla stima del bene pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n° 65/2018 promossa da HDI ASSICURAZIONI SPA CONTRO dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Lunari Federica.

Di seguito si riporta relazione redatta secondo le indicazioni "compiti dell'esperto stimatore" del 14 settembre 2023.

L'esperto estimatore nominato ha provveduto a:

1. Depositare modulo di controllo dell'esame presenza di certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, 10 gg prima dell'udienza fissata;
2. acquisire e allegare planimetria catastale; titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;

Esame della documentazione in atti.

dall'esame effettuato risulta presente e depositata agli atti del fascicolo telematico dichiarazione e certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Notaio dott. Guido Ferrara.

Il bene oggetto di pignoramento consiste in immobile adibito a civile abitazione sito in Comune di Olbia, , censito al Catasto urbano **Foglio 30, mapp.le 3276 sub 62.**

Il fabbricato risulta di proprietà dei sigg. in regime di comunione dei beni.

TITOLO DI PROVENIENZA

Detto immobile (Foglio 30, mapp.le 3276 sub 62) è pervenuto ai sigg. in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del 04.08.2004 a rogito del notaio Roberto Goveani di Olbia rep.

ASTE GIUDIZIARIE®
74849 Raccolta 18777 trascritto presso Agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania il 01.09.2004 ai nn 10023/6621 (ALLEGATO C).

Sono state acquisite presso il Catasto le planimetrie e le visure catastali allegare del fabbricato pignorato alla presente relazione (ALLEGATO B).

Si riporta in foglio separato allegato alla presente relazione, elenco aggiornato delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie e/o pignoramenti. (ALLEGATO D).

Sono stati acquisiti presso Ufficio Tecnico Comunale di Olbia, gli atti relativi all'ultimo titolo concessorio inerente l'immobile pignorato. (ALLEGATO C)

Identificazione del bene

la prima visita peritale è stata effettuata in data 02.08.2024. Erano presenti lo scrivente CTU, il rappresentante Istituto vendite Giudiziarie sig. Saba Giuseppe, la sig.ra . di parte esecutata e nessuno di parte procedente.

L'accesso al bene è stato consentito dall'esecutata in piena e cordiale collaborazione.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto del pignoramento, identificato come segue:

appartamento uso civile abitazione sito in Comune di Olbia, censito al NCEU al foglio 30, mapp.le 3276 sub 62, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, superficie totale mq 108, superficie totale escluse aree scoperte mq 92 rendita catastale euro 488,02.





Per una completa conoscenza e comprensione del caso in esame, una delle fasi indispensabili è costituita dalla raccolta di tutti gli elementi necessari a definire i beni oggetto di stima, articolata nella ricerca ed acquisizione della documentazione tecnica inerente gli stessi e nelle operazioni di rilievo dello stato di fatto degli immobili.

La ricerca di documentazione si è svolta presso i seguenti uffici:

- presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari per l'effettuazione di visure e ricerche, nonché per richiesta delle planimetrie degli immobili pignorati;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Olbia per la raccolta dei documenti inerenti le pratiche di edilizia privata.
- presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania per la verifica dello stato dei beni oggetto di stima.





descrizione del bene



il sopralluogo è stato effettuato in data 02.08.2024 come da verbale che si allega.
(ALLEGATO B)

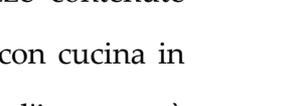


Il bene oggetto di stima è costituito da fabbricato destinato ad uso abitativo, posizionato al piano terra e primo piano di un edificio a schiera, facente parte di un complesso immobiliare più ampio con destinazione esclusivamente residenziale.

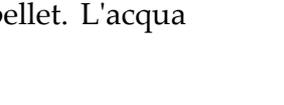


Al sopralluogo eseguito dallo scrivente ctu, si presenta in buone condizioni di conservazione e risulta occupato permanentemente dalla sig.ra _____, utilizzato come prima abitazione, e dai suoi due figli, uno dei quali minorenni.

Si accede attraverso un ampio cancello metallico su strada pubblica, che immette nel cortile di proprietà prospiciente l'ingresso all'abitazione. Tale ingresso è garantito da un'ampia portafinestra scorrevole. Da questa si accede al soggiorno, comunicante con zona cucina e, tramite piccolo disimpegno, con un'altro vano destinato a bagno. La cucina consente, attraverso una portafinestra di accedere ad un cortile più piccolo, sul prospetto posteriore dell'edificio che ospita un vano, separato dall'edificio abitativo, di altezze contenute destinato a locale di sgombero, con copertura lignea all'interno, attrezzato con cucina in muratura e forno a legna. Dal soggiorno, sul lato destro rispetto alla porta d'ingresso, è presente una scala a rampa unica, rivestita con lastre di granito lucido, che conduce al piano superiore destinato alla zona notte. Al piano primo sono presenti una camera da letto matrimoniale e due camere da letto singole oltre al bagno. Dalle stanze da letto si accede a due piccoli balconi. Le porte interne sono in pannello tamburato, gli infissi esterni sono in PVC color legno, completi di persiane.



L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia presumibilmente conforme alle disposizioni normative vigenti. Sono presenti due condizionatori e una idrocaldaia a pellet. L'acqua calda sanitaria è ottenuta tramite l'impiego di bombole a gas.



Lo stato di manutenzione è buono ma si evidenzia la presenza di efflorescenze e muffe nella camera da letto matrimoniale.



Si riporta di seguito la tabella riassuntiva delle superfici lorde dell'immobile, superfici nette dei vari vani dell'immobile oggetto del pignoramento con relativa ricostruzione grafica, con piante quotate, dello stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi.

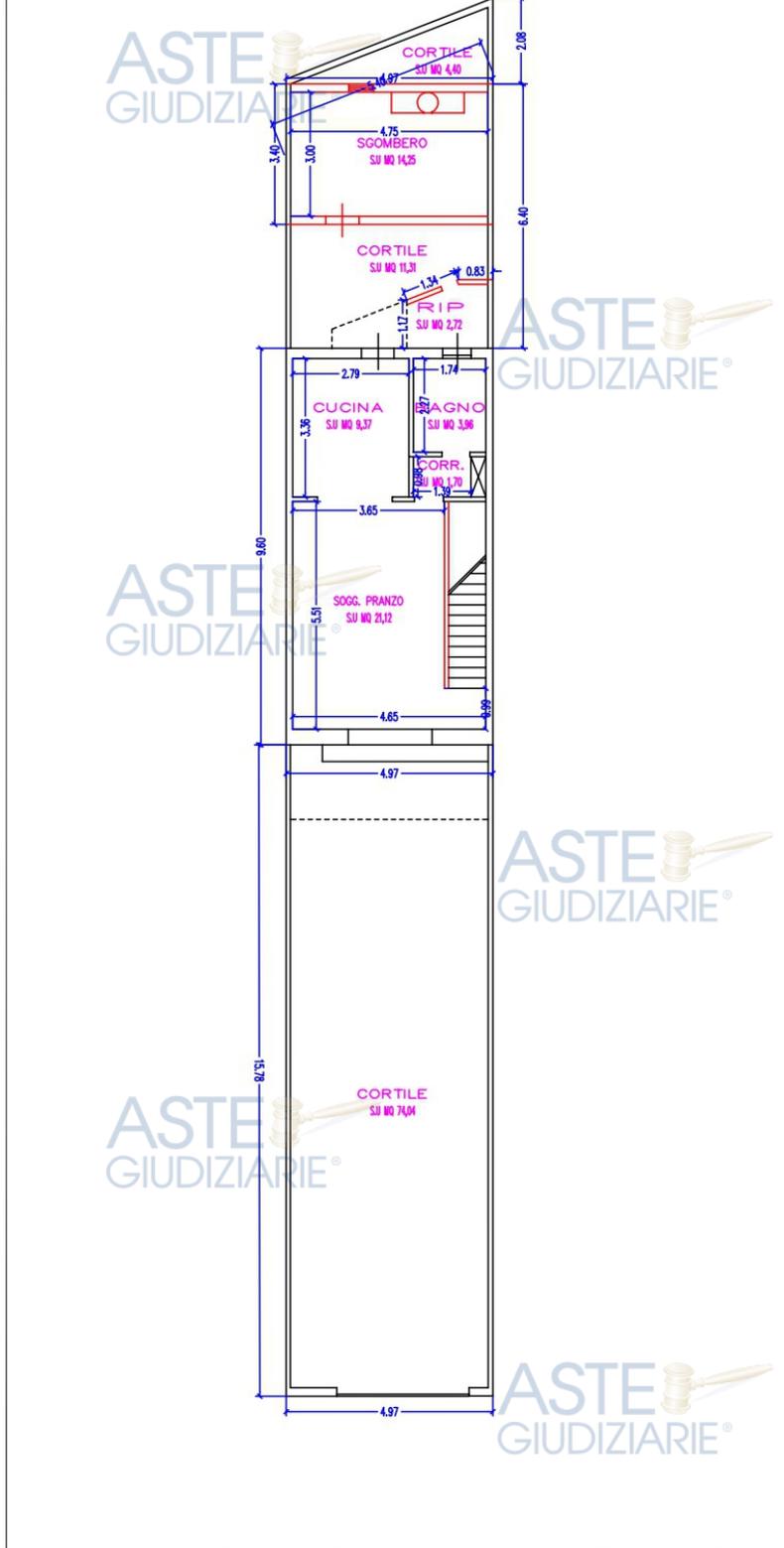
FOGLIO 30 MAPP. 3276 SUB 62 determinazione della superficie netta		
loCALE	piano	sup. mq
Soggiorno	terra	21,12
Cucina	terra	9,37
Bagno	terra	3,36
corridoio	terra	1,70
ripostiglio	terra	2,71
Camera 1	primo	6,90
Camera 2	primo	4,59
Camera 3	primo	16,28
Bagno	primo	4,59
corridoio	primo	2,93

FOGLIO 30 MAPP. 3276 SUB 62 determinazione della superficie residenziale e non residenziale		
loCALE		sup. mq
sup resid piano terra		47,73
<i>loCALE di sgombero</i>		16,91
sup resid piano primo		47,73
cortile piano terra		4,40
cortile piano terra		11,31
cortile piano terra		74,04
veranda piano primo		3,98
veranda piano primo		8,03
TOT SUP RESIDENZIALE		95,46
TOT SUP CORTILE		89,75
TOT VERANDE		12,01



PLANIMETRIA FOGLIO 30 MAPP. 3276 SUB 62 PIANO TERRA

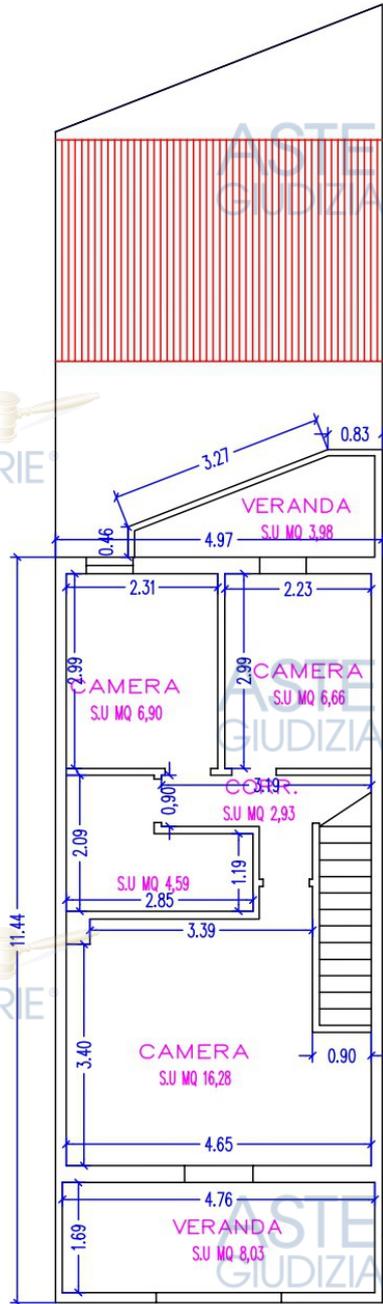
SUPERFICE LORDA RESIDENZIALE MQ 47,73
SUPERFICE SGOMBERO MQ 16,91
SUPERFICE LORDA RIPOSTIGLIO MQ 3,14





PLANIMETRIA FOGLIO 30 MAPP. 3276 SUB 62 PIANO PRIMO

SUPERFICE LORDA RESIDENZIALE MQ 47,73



Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 122b9522aab5b6d364c11a8e1c8acb44



Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono posizionati in area periferica, alle seguenti distanze dai principali centri urbani

Olbia centro	2,1 Km
Olbia aeroporto	4,7 Km
Olbia porto	4,2 Km

Si è accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Verifica conformità catastale

il confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale estratta presso il catasto urbano per quanto attiene all'immobile censito al **foglio 30, mapp.le 3276 sub 62**, evidenzia alcune difformità. In particolare la planimetria catastale non riporta la presenza del fabbricato realizzato sul cortile posteriore. Questo volume non è presente neppure negli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Olbia, risulta pertanto abusivo, come meglio specificato al punto “ **verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso**”.

Anche la parete divisoria che separa la scala di collegamento al piano primo dal soggiorno, non è presente nelle planimetrie catastali estratte, o meglio è presente solo come parapetto della scala, ma, essendo la parete realizzata in cartogesso, può considerarsi opera non rilevante. L'aggiornamento della planimetria catastale non sarebbe necessario in quanto, il volume realizzato abusivamente non è sanabile e, al fine della regolarizzazione, andrebbe demolito. In seguito alla demolizione, l'attuale planimetria catastale sarebbe coerente con lo stato dei luoghi.



utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



il fabbricato censito al Catasto al **foglio 30, mapp.le 3276 sub 62** è attualmente utilizzato con destinazione residenziale, dagli atti estratti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Olbia, risulta che l'immobile sia stato realizzato in forza di una concessione edilizia per *realizzazione di un complesso residenziale in via Stromboli, rione sant'antuneddu ad Olbia* C.E. N. 127 DEL 08.05.1985, seguita da una Variante C.E. n. 843 del 03.12.1986.

Da segnalare che l'area nella quale è posizionato il bene risulta ricadere in area a **rischio idrogeologico Hi4- rischio molto elevato** (si allega comunicazione dell'ufficio tecnico comunale competente).



Stato di possesso del bene pignorato

il fabbricato censito al Catasto Foglio **30, mapp.le 3276 sub 62** di proprietà dei sigg.
in regime di comunione dei beni.



TITOLO DI PROVENIENZA .

Detto immobile è pervenuto ai sigg. in virtù dei seguenti titoli:



- per ragioni pari a 1/2 ciascuno per averli ricevuti da Novigli Giovanni giusto atto di compravendita del 04.08.2004, a rogito notaio Goveani Roberto di Olbia, rep. 74849 raccolta 18777, trascritto presso agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania il 01.009.2004 ai nn 10023 /6621. (copia in ALLEGATO D).



Verifica dei vincoli gravanti sul bene pignorato

non si rilevano vincoli derivanti da contratti incidenti sull' attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, 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); non risulta 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; per quanto attiene a vincoli di natura paesaggistica e simili, si segnala che l'immobile sorge su area a elevato rischio idrologico Hi4, come da classificazione della normativa comunale specifica e riportata in comunicazione dell'ufficio tecnico comunale settore pianificazione, allegata alla presente.

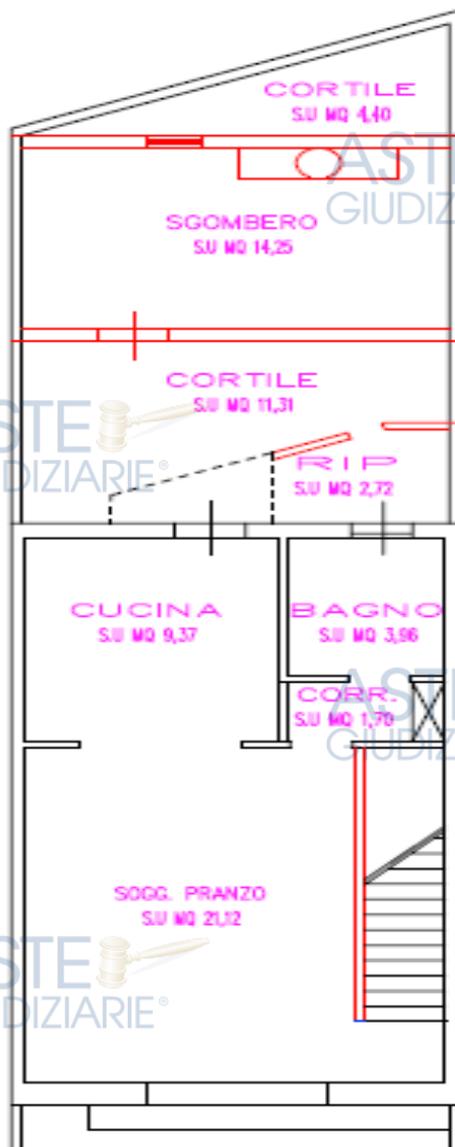
non risultano oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile.

verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso.

la ricerca eseguita presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Olbia, ha condotto all'individuazione dei seguenti atti concessori, evidenziando che le concessioni citate si riferiscono all'intero complesso del quale il bene pignorato.

- C. E. n. 127 del 08.05.1985 "realizzazione di complesso residenziale" in via Stromboli ad Olbia;
- C.E. n. 843 del 03.12.1986 "variante alla c.e. n. 127/1985";

nella ricostruzione grafica dello stato attuale degli immobili, si riporta in colore rosso le porzioni difformi dallo stato concessionato, che si riscontrano al solo piano terra dell'edificio e limitatamente alla realizzazione del citato vano nel cortile posteriore ed alla parete in cartongesso del soggiorno/vano scala, opportunamente segnalata ma considerata, ai fini delle difformità, assolutamente irrilevante.



dal confronto dello stato rilevato ed il progetto approvato presso gli enti competenti, emerge che il volume realizzato nel cortile posteriore di pertinenza dell'immobile, è completamente abusivo e non autorizzabile in quanto non esiste possibilità volumetrica residua nel progetto autorizzato e, nelle normativa specifica vigente, non esistono possibilità di sanatoria;

pertanto, la regolarizzazione dello stato dell'immobile pignorato è possibile solo attraverso la demolizione del suddetto manufatto, con il conseguente ripristino dello stato autorizzato dalla concessione edilizia vigente.

Si è quindi proceduto alla stima dei costi necessaria alla demolizione che ammontano a complessivi € 941,73.

durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di muffa sul soffitto della camera da letto matrimoniale al piano primo, presumibilmente dovuta alla combinazione di una insufficiente traspirazione degli infissi in pvc , scarsa aerazione naturale degli ambienti e sistema di riscaldamento degli stessi.

Al fine di ripristinare la normale condizione di salubrità, si è stimato il costo per la pulizia, con adeguati sistemi e prodotti, della parte ammalorata e tinteggiatura della stessa.

Il tutto stimato in complessivi € 1.592,25 (pulizia € 1241,45+ tinteggiatura € 350,80).

TOTALE SPESE.....€ 2.533,98

possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti

i beni sono pignorati per intero. Non è possibile vendere i beni in diversi lotti;

valore di mercato degli immobili pignorati

I beni oggetto di pignoramento sono:

CATASTO FABBRICATI **FOGLIO 30, mapp.le 3276 sub 62** , COMUNE DI OLBIA

La metodologia

Il procedimento usualmente adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si basa sul metodo sintetico comparativo e consiste nel comparare il fabbricato da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

La ricerca dei campioni utilizzati per la comparazione è quindi basata sulla maggiore omogeneità di caratteristiche tra questi beni ed il bene oggetto di stima.

L'individuazione di tale omogeneità si basa sulla verifica delle condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono a far variare il valore del fabbricato;

Le condizioni Intrinseche considerate sono:

- L'ampiezza dei vani utili, la loro esposizione e luminosità;*
- Le caratteristiche dei pavimenti, rivestimenti ed infissi , Il grado di rifinitura dei locali;*
- La posizione al piano, la condivisione di aree di accesso comuni;*
- L'esposizione prevalente del fabbricato, la presenza di ampie terrazze, verande e cortili*
- Le caratteristiche delle pareti esterne e interne ;*
- Lo stato di conservazione e manutenzione del bene;*
- Lo stato di efficienza degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento;*
- la presenza di aree esterne di pertinenza e/o comuni.*

Le condizioni estrinseche considerate sono:

- La destinazione prevalente dei fabbricati del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;*
- la panoramicità;*
- la salubrità;*
- l'efficienza dei servizi pubblici;*
- La presenza o meno nelle vicinanze di centri commerciali, uffici o mercati, e nel caso in esame è nota la vicinanza con importanti mete turistiche e con centri che offrono vari servizi Porto aeroporto etc. come Olbia;*

*Il grado di richiesta da parte del mercato locale di fabbricati simili;
 eventuali vincoli specifici dell'area o dell'immobile stesso;*

Questi sono solo alcuni tra i più importanti elementi considerati per la valutazione delle caratteristiche degli immobili necessari anche alla individuazione dei beni utili alla comparazione.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Parametro fondamentale nella comparazione è la **superficie commerciale**;

la superficie commerciale del fabbricato viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni. Alle verande/terrazze /cortili, soffitte, sottotetti, vengono applicati opportuni correttivi in rapporto al coefficiente unitario dell'abitazione.

Individuati i beni simili ed i relativi prezzi sul mercato (intesi al mq), definita la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato del suddetto risolvendo l'equazione che confronta i valori dei fabbricati campione con i relativi prezzi e riportando il parametro ottenuto al fabbricato oggetto di stima.

Determinazione della superficie commerciale

In base alle considerazioni appena svolte, è stata calcolata la sup. commerciale del fabbricato specificatamente riportata nella relativa tabella seguente.

determinazione della superficie COMMERCIALE di beni pignorati					
	locale	piano	sup. LORDA mq	coeff.	sup. COMM. mq
FOGLIO 30 MAPP. 3276 SUB 62	appartamento	terra e primo	95,96	1,00	95,96
	terrazze	terra e primo	12,01	0,33	3,96
	cortile	terra	89,75	0,50	44,88
	tot sup commerciale APPARTAMENTO				

determinazione del valore di mercato dei FABBRICATI

nella determinazione del valore a mq degli immobili, partendo da un valore base per immobili simili, si è proceduto ad opportune correzioni negative e positive, in considerazione soprattutto

- della destinazione d'uso residenziale, con grande richiesta sul mercato di Olbia di case di civile abitazione;
- dei materiali utilizzati nella realizzazione;
- la posizione all'interno del complesso residenziale e la vicinanza con il centro città;
- la presenza di ampio cortile prospiciente la casa;
- l'insistenza dell'edificio in area a rischio idrogeologico elevato classificato dalla normativa vigente Hi4.

Lo scrivente CTU, nella fase di determinazione del più probabile valore di mercato, ha acquisito, quale solo punto di partenza, il valore OMI per la zona di Olbia per le varie tipologie e varie zone riportate in archivio, con un intervallo tra un valore minimo ed un valore max anche in base allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, modificato con opportuni correttivi per garantire la necessaria aderenza alla specificità del bene oggetto di stima, in stretta considerazione dei risultati delle ricerche effettuate presso le agenzie locali. Con l'obiettivo di giungere ad un valore realistico, sono state svolte quindi le opportune indagini presso agenzie immobiliari della zona, le quali hanno evidenziato che il valore effettivo dell'edificio subisce una inflessione negativa a causa del fatto che ricade in area con rischio idrogeologico elevato Hi4.

Sulla base delle puntuali osservazioni sull'andamento del mercato emerse dalle suddette indagini, si è proceduto ad una attenta mediazione e ponderazione dei valori, apportando le dovute correzioni in riferimento alle osservazioni suddette.

Dall'attenta mediazione dei dati elaborati tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è individuato il valore unitario a mq, quantificato come segue.

VALORE FABBRICATO in € a mq.

Tale valore si riferisce al bene in buone condizioni di conservazione, pertanto vanno poi decurtati dal valore complessivo il costo stimato per il ripristino come opportunamente

descritto ai punti precedenti.

il valore di mercato dei beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie commerciale precedentemente calcolata

DETERMINAZIONE DEL VALORE : mq 99,92x 1.900,00 €/MQ= € 189.848,00

se si decurta dal suddetto valore il costo del necessario intervento di ripristino sulla camera da letto descritto ai punti precedenti, si ottiene

€ 189.848,00 - € 1.592,25 = € 188.255,75

inoltre si deve considerare che, al fine di regolarizzare l'immobile, come precisato al punto specifico sulla regolarità edilizia, deve essere demolito il vano realizzato abusivamente nel cortile posteriore. E' sufficiente la demolizione per garantire la regolarità edilizia e catastale senza ulteriori oneri.

Decurtando dal valore anche tale ulteriore importo, si ottiene :

€ 189.848,00 - € 1.592,25 - € 941,73= € 187.314,02

conclusioni

le ricerche e le successive analisi svolte sui beni oggetto del pignoramento hanno condotto alla formulazione delle risposte ai singoli quesiti, nonché alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene.

Ritenendo di aver adeguatamente risposto ai quesiti proposti e di aver esaurientemente svolto l'incarico affidatomi, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Letteratura di riferimento:

- la valutazione degli immobili (Pirola);
- il consulente tecnico del tribunale (DEI);
- il manuale del consulente tecnico (Pirola)

Tempio Pausania, 22.09.2024

Il tecnico incaricato
ING. ANNA PAOLA AISONI



Elenco allegati:

Allegato A : rilievo fotografico degli immobili (plico separato);



IN PLICO UNICO,



**Allegato B: verbali di visite peritali, visure e Planimetrie
catastali fabbricato;**



Allegato C: estratti concessioni edilizie;

Allegato D: elenco trascrizioni , copia titolo di provenienza.;

