

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 7/2019

ASTE GIUDIZIARIE®
UDIENZA: 06 Maggio 2025

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PER STIMA IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

G.E.: DOTT.SSA ANTONIA PALOMBELLA

C.T.U.: ING. MARCO COLUMBANO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Il sottoscritto Ing. Marco Columbano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Sassari e di Olbia-Tempio con il numero 805, con Studio Tecnico nel Comune di Arzachena (SS) in Via Mameli n°18, in data 17 Maggio 2023 a seguito della nomina da parte del G.E. Dott.ssa Silvia Campesi del Tribunale di Tempio Pausania per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp. att. c.p.c.

Il Giudice ha sottoposto l'esperto ai quesiti che di seguito sono stati svolti.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO
ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c. (ART. 173 BIS DISP.ATT.C.P.C.)

Il sottoscritto, a seguito di giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto in data **17.05.2023**, ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate.

PREMESSA

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, e di cui si riportano le risultanze:

	DOCUMENTI AGLI ATTI	STATO	NOTE
1	ATTO DI PIGNORAMENTO	PRESENTE	
2	ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE	PRESENTE	
3	CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA E CATASTALE (art. 567 c.p.c.)	PRESENTE	
4	ATTO DI PRECETTO	PRESENTE	
5	ISTANZA DI VENDITA	PRESENTE	

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu



6	VISURE CATASTALI STORICHE	PRESENTE	Acquisito CTU
7	PLANIMETRIE CATASTALI FG 2 MAPP. 3555 SUB. 67 FG 2 MAPP. 3555 SUB. 26 FG 2 MAPP. 676 SUB. 1	PRESENTE	Acquisito CTU
8	NOTA DI TRASCRIZIONE	PRESENTE	
9	DATI FISCALI ING. MARCO COLUMBANO	PRESENTE	
10	NOTA DI ISCRIZIONE AL RUOLO	PRESENTE	
11	FISSAZIONE UDIENZA	PRESENTE	

Il sottoscritto ha provveduto a notificare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio elettronico) e al creditore procedente, la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile.

In particolare la sequenza delle comunicazioni è stata la seguente:

1) Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato per la data del 12.10.2023 presso il luogo per cui è causa, in Olbia, Loc. Porto Rotondo, Via della cava del Tom n.4, distinta in Catasto fabbricati al Foglio 2 Particella 391 Sub. 67 (Attuale Foglio 2 Particella 3555 Sub.67), alle ore 10.00 e di questo è stato dato avviso in data 22/09/2023 (**Allegato 6 "Avvisi A/R inizio operazioni peritali"**) a:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



- Parte procedente, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), a mezzo di pec (posta elettronica certificata) presso [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Istituto Vendite Giudiziarie, **IVG Tempio Pausania**, via Palau n.17 - 07029 Tempio Pausania (SS), a mezzo di pec (posta elettronica certificata).

Il sottoscritto Ing. Marco Columbano, in data 5/10/2023 ha ricevuto l'avviso di non curato ritiro della raccomandata relativo alla parte debitrice.

A seguito del mancato accesso al compendio, in occasione del sopralluogo relativo alle operazioni peritali, data l'impossibilità di accedere all'immobile per consentire la perizia dello stesso a causa dell'assenza del proprietario, il proseguo delle operazioni peritali è stato fissato in data 08.11.2023 presso il luogo per cui è causa, in Olbia, Loc. Porto Rotondo, Via della cava del Tom n.4, alle ore 10:00, e di questo è stato dato avviso agli interessati sopra menzionati in data 12/10/2023 (**Allegato 6 "Avvisi A/R inizio operazioni peritali"**).

Il sottoscritto Ing. Marco Columbano, in data 23/10/2023 ha ricevuto l'avviso di non curato ritiro della raccomandata relativo alla parte debitrice.

A seguito all'ordine di liberazione dell'immobile disposto dal Giudice dell'Esecuzione Antonia Palombella in data 08.10.2024, è stato effettuato da parte dell'IVG l'accesso forzoso in data

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu



12.11.2024 con mancata comunicazione al sottoscritto .

In accordo con il delegato dell'I.V.G. [REDACTED] il proseguo delle operazioni peritali è stato fissato in data 07.02.2025 presso il luogo per cui è causa in Olbia, Loc. Porto Rotondo, Via della cava del Tom n.4, alle ore 16:00.

2) Risultanze del sopralluogo:

Nel primo sopralluogo in data 12.10.2023 alla presenza del Custode giudiziario del bene, si è provveduto a rilasciare, in quanto assente la parte debitrice, l'avviso di contatto riferito alla procedura 7/19.

Nell'occasione del secondo sopralluogo in data 08.11.2023, alla presenza del Custode giudiziario del bene è stata rinvenuta la busta affissa sulla porta lasciata durante il primo sopralluogo e si riscontra nuovamente l'assenza della parte debitrice.

A seguito della richiesta di autorizzazione alla liberazione dell'immobile presentata dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania in data 13.11.2023, e dell'impossibilità di accedere all'immobile a causa dell'assenza del proprietario, da parte del funzionario del IVG in occasione del terzo tentativo , in data 16/05/2024.

A seguito della mancata comunicazione dell'avvenuto accesso forzoso in data 12.11.2024 da parte dell'IVG di Tempio Pausania.

In data 07.02.2025 si è proceduto ad una dettagliata ispezione a mezzo di misurazioni e di realizzazione di fotografie dell'interno e del contesto esterno circostante. (Allegato 4 "Documentazione fotografica").



RISPOSTA AI QUESITIQUESITO 1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal 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.

RISPOSTA 1

L'atto di pignoramento indica le seguenti unità immobiliari:

- 1) abitazione di tipo civile sita in Olbia, Località Porto Rotondo, Piano 1, censita al catasto fabbricati al Foglio 2 particella 391 subalterno 67;
- 2) magazzino/deposito sita Olbia, Località Porto Rotondo, Piano 1S, censita al catasto fabbricati al Foglio 2 particella 391 subalterno 26;
- 3) autorimessa sita in Olbia, Località Porto Rotondo, Piano T, censita al catasto fabbricati al Foglio 2 Particella 676 subalterno 1.

A seguito delle verifiche effettuate e così come indicato dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. è emerso che le U.I. di cui al punto 1) e 2) hanno subito variazione dell'identificativo catastale, effettuata direttamente dall'Ufficio Provinciale del Catasto, in data 09/08/2018 con allineamento dell'identificativo della particella al relativo catasto terreni.

L'identificazione catastale delle suddette unità immobiliari risultano rispettivamente:

- 1) abitazione di tipo civile sita in Olbia, Località Porto Rotondo, Piano 1, censita al catasto fabbricati al Foglio 2 **particella 3555** subalterno 67;
- 2) magazzino/deposito sita Olbia, Località Porto Rotondo, Piano 1S, censita al catasto fabbricati al Foglio 2 **particella 3555** subalterno 26;

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

- 3) autorimessa sita in Olbia, Località Porto Rotondo, Piano T, censita al catasto fabbricati al Foglio 2 Particella 676 subalterno 1.

La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta inoltre le risultanze delle visure e dei registri immobiliari:

PIGNORAMENTI

- Pignoramento trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 4 settembre 2008 ai numeri 10105/6691

[REDACTED]

- Pignoramento trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 25 gennaio 2019 ai numeri 797/438

[REDACTED]

DESCRIZIONE NEL VENTENNIO DELLE FORMALITA' IPOTECARIE

TRASCRIZIONI

- Trascrizione presso Ufficio dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania nn. 797/438 del 25/01/2019, Verbale di pignoramento immobiliare del 8 gennaio 2019, rep. 1903/2018

[REDACTED]

- Trascrizione presso Ufficio dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania nn. 10105/6691 del 4/09/2008, Verbale di pignoramento immobiliare del 15 luglio 2008, rep. 705/2008

[REDACTED]

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu



QUESITO 3

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.

RISPOSTA 3

Sono state acquisite tutte le documentazioni ed i grafici comprendenti mappe e planimetrie per la corretta identificazione del bene immobile (Allegato 1 – Documentazione Catastale, Allegato 5 – Documentazione Urbanistico Edilizia).

QUESITO 4

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

- i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

RISPOSTA 4

A seguito della presa visione della visura dell'immobile e delle operazioni peritali è stato possibile accertare che l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 27/12/2018 non è conforme con la descrizione attuale del bene. I dati indicati nel pignoramento hanno permesso l'individuazione del bene, tuttavia dalle visure catastali è stato riscontrato che:

- L'unità immobiliare di cui al Foglio 2 Particella 391 Subalterno 67, a seguito di Variazione del 09/08/2018, pratica n. SS0073054, Bonifica Identificativo Catastale, ha costituito l'unità immobiliare Foglio 2 Particella 3555 Subalterno 67 (In allineamento con il catasto terreni). Con pratica DocFa di aggiornamento Prot. n. SS0069428 del 02/04/2025 sono state apportate le dovute correzioni planimetriche che non hanno apportato modifiche in merito all'identificativo catastale sopra indicato.
- L'unità immobiliare di cui al Foglio 2 Particella 391 Subalterno 26, a seguito di Variazione del 09/08/2018, pratica n. SS0073054, Bonifica Identificativo Catastale, ha costituito l'unità immobiliare Foglio 2 Particella 3555 Subalterno 26 (In allineamento con il catasto terreni).
- L'unità immobiliare di cui al Foglio 2 Particella 676 Subalterno 1 non ha subito variazioni e pertanto i dati corrispondono con quelli del pignoramento.

QUESITO 5

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

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

RISPOSTA 5

A seguito del sopralluogo in data 07.02.2025 è stato eseguito il rilievo dalla quale sono emerse difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la documentazione catastale. Nello specifico sono state riscontrate le seguenti difformità :

- differenti quote e dimensioni interne;
- diversa scala di accesso al soppalco;
- errato orientamento.

L'esperto stimatore ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale perché non in linea con lo stato di fatto rilevato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Con pratica DocFa di variazione Prot. n. SS0069428 del 02/04/2025 sono state apportate le dovute correzioni planimetriche che non hanno apportato modifiche in merito all'identificativo catastale sopra indicato. (Allegato 1 – Documentazione Catastale).

QUESITO 6

Allegghi, 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 statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

RISPOSTA 6

Certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non presente in quanto non è stato possibile recuperare il certificato in merito.

QUESITO 7

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,

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

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.

RISPOSTA 7

L'immobile, in seguito ai sopralluoghi effettuati, risulta non occupato da diverso tempo.

QUESITO 8

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;

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

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 ventiseiesimo 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 ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

RISPOSTA 8

L'immobile non risulta di provenienza successoria.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

QUESITO 9

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agencia 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).

RISPOSTA 9

Come desunto dal certificato notarile e dalle verifiche presso l'Agencia del Territorio, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:

TRASCRIZIONI

- Trascrizione presso Ufficio dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania nn. 797/438 del 25/01/2019, Verbale di pignoramento immobiliare del 8 gennaio 2019, rep. 1903/2018
[REDACTED]
- Trascrizione presso Ufficio dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania nn. 10105/6691 del 4/09/2008, Verbale di pignoramento immobiliare del 15 luglio 2008, rep. 705/2008
[REDACTED]



ISCRIZIONI

- Iscrizione presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania nn.14229/1833 del 27/11/2003, Ipoteca volontaria per Euro 450'000,00 in forza di atto pubblico rep. 22761/5145 a rogito Notaio Majo Giulio in Roma, del 20 novembre 2003

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Compravendita trascritta presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania nn. 965/876 del 22/01/2002 Atto di compravendita rep.21702/4648 a firma Notaio Majo Giulio in Roma, del 23 dicembre 2001

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Come sopra indicato si riscontra che il bene oggetto di perizia e iscritto a due pignoramenti immobiliari:

- Pignoramento trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 4 settembre 2008 ai numeri 10105/6691

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu



L'immobile non risulta vincolato direttamente ai sensi del d.Lgs. n.42/2004 che individua gli immobili di particolare interesse storico artistico.

A seguito di verifica sul Piano Paesaggistico Regionale Sardegna, è stato riscontrato inoltre che l'immobile ricade all'interno dell' Ambito di paesaggio 18 - Golfo di Olbia, lo stesso immobile ricade all'interno del perimetro di delimitazione Fascia Costiera/Beni Paesaggistici Ambientali, (ex. art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme) e Parco Geominerario Ambientale e Storico/ Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01, oltre che all'interno del perimetro di individuazione Sistemi a baie e promontori/ Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004).

QUESITO 10

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.

RISPOSTA 10

A seguito di analisi documentale è emerso che con decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 96/2018, R.G.1537 del 14 febbraio 2018, munito di formula esecutiva in data 12 marzo 2018, il Tribunale di Tempio Pausania ha ingiunto a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] alla tassa di registrazione del decreto

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu



ingiuntivo non ancora liquidata ed oltre alle spese e ai compensi successivi occorrendi. Si segnala che è recentemente intervenuto un cambio di amministratore condominiale.

Il sottoscritto non dispone dei dati aggiornati in merito alle tabelle millesimali, importi annui delle spese fisse di gestione o manutenzione e eventuali spese straordinarie già deliberate, in quanto la suddetta amministrazione condominiale non ha fornito gli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE®
QUESITO 11

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 controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi 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 verifichi 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 dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

RISPOSTA 11

Da indagine presso gli uffici tecnici preposti del comune di Olbia sono risultati i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'immobile oggetto di interesse (Allegato 5 – Documentazione Urbanistico Edilizia):

- Licenza Edilizia n. 1031 del 06/03/1975
- Concessione Edilizia di Variante n.214 del 10/12/1981

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu



- Licenza di abitabilità ed usabilità del 19/11/1984 Prot. N. 906 – Pratica n.5565

Raffrontando il progetto autorizzato con Concessione n. 214 del 10/12/1981 di Variante alla Licenza n. 1031 del 6/03/1975 con lo stato attuale, è stato possibile individuare differenze di diversa entità.

Le differenze riscontrate riguardano in particolar modo la scala di accesso al soppalco, come da progetto infatti è possibile riscontrare la presenza di una scala disposta in maniera lineare, mentre durante le fasi di rilievo è stata riscontrata la presenza di una scala a chiocciola posizionata con accesso dal disimpegno.

Ulteriori elementi riscontrati inoltre riguardano l'altezza del solaio del soppalco, rilevato a quota 2,20 metri rispetto al piano di calpestio, contro i 2,50 metri indicati nelle sezioni del progetto autorizzato, e nella dimensione del soggiorno che risulta di profondità inferiore di 30cm rispetto al progetto autorizzato.

Dati gli elementi riscontrati è possibile ipotizzare che la soluzione eseguibile per rendere conforme l'immobile sia quello della sanatoria con l'esecuzione delle opere per il riposizionamento del solaio del soppalco alla quota precedentemente autorizzata.

Tale intervento comporterebbe dei costi attribuibili alle opere edilizie e realizzazioni degli impianti indicativamente pari ad € 20'000,00.

QUESITO 12

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 alleghi copia dei piani urbanistici.

RISPOSTA 12

L'immobile in oggetto ricade nella zona urbanistica F/3, corrispondente alla destinazione d'uso Zona turistica del Programma di Fabbricazione del comune di Olbia.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

QUESITO 13

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;

RISPOSTA 13

A seguito del sopralluogo è stato possibile constatare che non sono state rinvenute certificazioni in merito alla conformità degli impianti presenti realizzati in data precedente al D.Lgs. n. 37/2008, noto anche come "Decreto Impianti".

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e impianto di climatizzazione invernale/estiva con sistema in pompa di calore.

QUESITO 14

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 eseguita 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.

RISPOSTA 14

I beni non risultano pignorati pro quota.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

QUESITO 15

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.

RISPOSTA 15

Non risulta possibile dividere il bene, se non per elementi singoli già suddivisi secondo i diversi subalterni individuati.

QUESITO 16

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. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente 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.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu



RISPOSTA 16

Il bene immobile oggetto di perizia è ubicato in Olbia, Località Porto Rotondo, via Della Cava del tom, all'interno del complesso residenziale "Petalana", e si compone di

- Appartamento n.113 al piano primo;
- Magazzino al piano seminterrato;
- Posto auto.

I lavori per la realizzazione dell'intero complesso sono iniziati in data 05/03/1976 a seguito dell'ottenimento della Licenza di Costruzione n.1031 del 06/03/1975 e successivamente è stata rilasciata Concessione di Variante n.214 del 10/12/1981.

I lavori sono stati ultimati in data 16/01/1984, e a questi è seguita la licenza di abitabilità prot. N. 905 pratica n. 5565 del 19/11/1984 per l'intero complesso.

L'identificazione catastale del compendio oggetto di perizia, allo stato attuale è il seguente:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	3555	67	VIA DELLA CAVA DEL TOM n. 4 Piano 1	A/2	01	4 vani	R.Euro:578,43
2	3555	26	VIA DELLA CAVA DEL TOM n. 4 Piano S1	C/2	02	2 m ²	R.Euro:12,39
2	676	1	VIA DEL COUNTRY n. 2 Piano T	C/6	01	14 m ²	R.Euro:74,47

Durante il sopralluogo si è proceduto alla misurazione dell'intero appartamento individuato al Foglio 2 Particella 3555 Sub 67 al fine di verificare le coerenze con la documentazione in possesso. Allo stato attuale, così come accatastato, è possibile individuare le varie superfici di seguito descritte:

PIANO	VANO	SUPERFICIE UTILE [m ²]
Primo	Soggiorno-Cucina	21,50
Primo	Disimpegno	2,30

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

Primo	Bagno	3,91
Primo	Camera	13,49
Soppalco	Soppalco	12,25
Soppalco	Bagno	3,45
TOTALE		56,90

Inoltre, l'unità immobiliare è dotata di piccola veranda con superficie utile pari a 6,58 m².

Nel piano seminterrato del complesso sono ubicate le cantine, tra le quali quella oggetto di interesse dalla superficie pari a 2 m².

Il complesso è servito da parcheggi privati con accesso carrabile dalla adiacente via del Country, tra i quali il posto auto oggetto di interesse dalla superficie pari a 14 m².

L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di viottolo condominiale con scala esterna che porta ad androne aperto che dona accesso anche all'appartamento n.112 .

Il condominio si trova in buono stato di manutenzione generale e gestionale, ubicato in zona strategica, data la sua vicinanza con i principali attrattori turistici.

L'appartamento oggetto di interesse, come da informazioni avute a seguito dei sopralluoghi, e accertate a seguito dell'accesso, risulta chiuso ed inabitata da parecchio tempo.

E' stato possibile constatare che lo stato generale dell'immobile è buono e non sono stati riscontrati particolari problematiche se non quelle normali dovute alla scarsa manutenzione e alla vetustà degli elementi che tuttavia non necessitano interventi immediati e strettamente necessari.

L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di una rampa di scale che conduce dal viottolo condominiale al vestibolo che dona accesso all'appartamento 113 oggetto di interesse e all'appartamento n.112 di altra proprietà.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sulla zona soggiorno-pranzo sulla quale insiste un piccolo angolo cottura con penisola in muratura.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

In posizione frontale è presente una veranda coperta esposta a nord-ovest.

Il piano è servito da un bagno non areato completo di tutti i sanitari ivi compresa la doccia, collegato al soggiorno attraverso un disimpegno che dona accesso anche alla camera.

In posizione adiacente al disimpegno è presente una scala a chiocciola che dona accesso al soppalco nella quale è ubicato un ulteriore bagno, anch'esso non finestrato e dotato di sanitari e doccia.

Lo stato di conservazione dell'intera unità immobiliare è buono e non si riscontrano problemi di umidità gravanti su murature perimetrali e divisorie o sui solai.

Le strutture portanti del complesso sono composte da solai a struttura mista, poggianti su muratura in blocchetti di cemento.

Il solaio di copertura si caratterizza per la sua esecuzione a due falde, in legno con tetto in coppi di laterizio.

Le pareti divisorie interne e non portanti sono state realizzate in blocchi di laterizio forati di dimensione 8x15x30 legati con malta cementizia.

Gli intonaci esterni si presentano in buono stato e sono tinteggiati con pitture al quarzo, gli intonaci interni si presentano in buono stato e presentano tinteggiatura interna semilavabile di colore bianco.

La pavimentazione interna dell'appartamento, ad eccezione del bagno ubicato nel soppalco, è realizzata con piastrelle in cotto mentre la pavimentazione della veranda è realizzata con elementi in graniglia color grigio.

La pavimentazione ed i rivestimenti del bagno del soppalco sono in gres porcellanato. I rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno al piano primo sono realizzati con elementi in pietra formato 10x10.

Gli infissi interni ed esterni, comprese le persiane, sono realizzati in legno.

Come precedente esposto l'immobile oggetto di interesse fa parte del complesso residenziale situato nella località Porto Rotondo, frazione del comune di Olbia, ad una distanza di circa 20 km dal centro abitato, dal porto e dall'aeroporto.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

E' raggiungibile tramite i mezzi di trasporto pubblici grazie ad una fermata del bus n.465 che dista meno di 200 metri.

Nei pressi del complesso entro i 500 metri sono presenti anche dei servizi quali: farmacia, bar e ristoranti, teatro, lavanderia, e negozi.

A circa 2 minuti di percorrenza in auto è possibile raggiungere il Porto e le principali spiagge: Spiaggia Ira, Spiaggia de Su Nuragheddu e Spiaggia Rudargia.

E' possibile affermare che questa zona grazie alla presenza di un elevato numero di strutture ricettive, presenta una forte vocazione turistica.

QUESITO 17

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.

RISPOSTA 17

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato al secondo trimestre del 2024, secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

immobiliare in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato, o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, a parità di posizione, consistenza, stato di conservazione, tipologia dell'abitazione, panoramicità.

A tale scopo è stato utilizzato come parametro di riferimento €/mq lordo, per i valori unitari determinati attraverso il suddetto metodo.

Si è proceduto quindi ad un'indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili analoghi compravenduti sulla medesima piazza, e sui valori riportati sull'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.

PARAMETRI DEL BORSINO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

ANNO 2024 - SEMESTRE 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Suburbana/PORTO ROTONDO

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2650	3800	L	11	15,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	4800	6500	L	20	27,1	L
Ville e Villini	Normale	5000	7200	L	20,8	30	L
Ville e Villini	Ottimo	6600	9800	L	27,5	40,8	L

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Si definisce dunque il parametro di riferimento €/mq lordo ed il valore medio di mercato che in questo caso, visto lo specchietto sopra riportato, è stato ricavato come media matematica tra il valore di mercato minimo e massimo delle abitazioni civili allo stato normale.

Valore medio applicato alla Sup. complessiva dell'unità immobiliare adibita ad abitazione civile triale con stato conservativo Normale = 3'225,00 €/mq;

il valore di mercato per le verande coperte è pari al 30% del valore applicato alla Sup. commerciale, quindi pari a 967,50 €/mq;

il valore di mercato per le cantine non collegate ai vani principali è pari al 20% del valore della Sup. commerciale, quindi pari a 645 €/mq;

il valore di mercato per i posti auto è pari al 20% del valore della Sup. commerciale, quindi pari a 645 €/mq.

Si procede all'individuazione di opportuni coefficienti correttivi, connessi alle caratteristiche di ubicazione, di tipologia edilizia, di stato di manutenzione, di vetustà, di livello di piano, d'esposizione, d'orientamento, di luminosità, di fruibilità degli spazi interni, di dotazione di servizi e di presenza di accessori e pertinenze del bene in oggetto, per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie, e che, conglobati in un unico fattore moltiplicativo **K**, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq) del bene a mezzo del prodotto **Vm x K**.

- **Caratteristiche di localizzazione estrinseche:** (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – centri commerciali, farmacie,

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu



spazi diversi, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, distanza da località di particolare prestigio o interesse paesaggistico/artistico).

La posizione dell'immobile è da considerarsi buona, infatti la frazione di Porto Rotondo è considerata una località turistica di prestigio, con un proprio "centro" caratterizzato da infrastrutture dedicate al turismo come il porto turistico, negozi, ristoranti e locali. Pur risultando una frazione del comune di Olbia, la stessa è ben collegata e offre una gamma di servizi specifici per i residenti e i turisti.

Coefficiente di locazione KI = 1

- **Caratteristiche di posizione intrinseche:** (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, ecc.)

L'esposizione e la luminosità possono essere considerate sufficienti in quanto l'appartamento risulta esposto lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-Est con soggiorno esposto a Nord-Ovest in direzione del porto.

I due lati del fabbricato risultano in aderenza ad altre unità immobiliari con un sistema a schiera. Invece risulta discreto il livello di accessibilità dell'unità immobiliare avente un solo accesso al piano primo collegato da scala esterna di collegamento ad androne che dona accesso anche all'appartamento adiacente,:

Coefficiente di posizione Kp = 0,90

- **Caratteristiche tipologiche:** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e strutturali, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, ecc.).

L'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile risale al 1984.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

Non si evincono problematiche relative alle strutture, e la manutenzione dell'intero complesso residenziale viene svolta regolarmente. Tuttavia risultano evidenti i segni di usura e la vetustà dell'immobile.

Coefficiente di tipologia $K_t = 0,90$

- **Caratteristiche redditizie:** (rispetto norme edilizio-urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).

Sull'immobile oggetto di stima risultano gravanti difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto. La presenza di abusi edilizi determina una riduzione del valore del bene in quanto saranno necessari interventi atti a regolarizzare le opere eseguite.

Vista la zona turistica, come sopra descritta, la redditività dell'immobile risulta buona.

Coefficiente di redditività $K_{pr} = 0,95$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente **K**:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} \text{ ovvero } K = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 = \mathbf{0,77};$$

Il più probabile valore di mercato unitario del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$VM = V_m \times K \text{ ovvero } \mathbf{VM = 3'225,00 \times 0,77 = 2'483,25 \text{ €/mq}}$$

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato è stata calcolata la superficie commerciale misurando la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali la veranda coperta.

Il valore di mercato per le verande coperte è pari al 30% del valore applicato alla Superficie commerciale, pertanto pari a 744,98 €/mq.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

Foglio 2 Particella 3555 Subalterno 67

Superficie lorda veranda coperta	8,50 m ² x	744,98 €/m ²	=	6'332,33 €
Superficie lorda commerciale residenziale	65,43 m ² x	2'483,25 €/m ²	=	162'479,05 €
Totale			=	168'811,38 €
Totale arrotondato			=	169'000,00 €
Totale Foglio 2 Particella 3555 Subalterno 67			=	169'000,00 €

Unità immobiliare residenziale piano primo

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

Foglio 2 Particella 3555 Subalterno 26

Superficie lorda cantina	2,46 m ² x	645,00 €/m ²	=	1'586,70 €
Totale arrotondato con K=1			=	1'600,00 €
Totale Foglio 2 Particella 3555 Subalterno 26			=	1'600,00 €

Unità immobiliare cantina

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

Foglio 2 Particella 676 Subalterno 1

Superficie lorda posto auto	14,00 m ² x	645,00 €/m ²	=	9'030,00 €
Totale arrotondato con K=1			=	9'000,00 €
Totale Foglio 2 Particella 676 Subalterno 1			=	9'000,00 €

Unità immobiliare posto auto

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

- Si stima che il compendio pignorato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al

Foglio 2 Particella 3555 Sub. 67 piano 1, Cat. A/2, Classe1, consistenza 4 vani, rendita

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@ingpec.eu

catastale pari a Euro 578,43, nella situazione in cui all'attuale si trova possa essere venduto singolarmente per un **Valore Commerciale Stimato pari a € 169'000,00**.

Il valore stimato dei costi da sostenere per sanare le porzioni non regolari è pari a € 20.000,00.

Pertanto il valore netto è pari a € 149'000,00.

- Si stima che il compendio pignorato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al **Foglio 2 Particella 3555 Sub. 26** piano Seminterrato, Cat. C/2, consistenza 2 m², rendita catastale pari a Euro 12,39, nella situazione in cui all'attuale si trova possa essere venduto singolarmente per un **Valore Commerciale Stimato pari a € 1'600,00**.
- Si stima che il compendio pignorato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al **Foglio 2 Particella 676 Sub. 1** piano Terra, Cat. C/6, consistenza 14 m², rendita catastale pari a Euro 74,47, nella situazione in cui all'attuale si trova possa essere venduto singolarmente per un **Valore Commerciale Stimato pari a € 9'000,00**.
- Le spese condominiali in arretrato ammontano ad € 7'860,63.

Il Valore complessivo netto è pari a € 151'739,37

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 32 pagine e di n. 12 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e trasmessa alle parti per opportuna conoscenza.



ELENCO ALLEGATI PRODOTTI:

- ALLEGATO 1 "Documentazione catastale" ;
- ALLEGATO 2 "Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze";
- ALLEGATO 3 "Certificazione impianti";
- ALLEGATO 4 "Documentazione fotografica" ;
- ALLEGATO 5 "Documentazione Urbanistico-Edilizia";
- ALLEGATO 6 "Avvisi AR Inizio operazioni peritali";
- ALLEGATO 7 "Modulo controllo esame";
- ALLEGATO 8 "Documenti";
- ALLEGATO 9 "Perizia";
- ALLEGATO 10 "Perizia senza dati sensibili";
- ALLEGATO 11 "Spese";
- ALLEGATO 12 "Copia dell'avviso di Parcella".

Arzachena, 2 Aprile 2025

Il CTU

Ing. Marco Columbano



Marco Columbano