

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Olbia Tempio

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2019 R.G.E.

PROCEDENTE
DEBITORE.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA PALOMBELLA ANTONIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



C.T.U. Ing. Anna Paola Aisoni

PREMESSA

in data 23/05/2024 la sottoscritta Anna Paola AISONI, ingegnere con studio in [REDACTED]
[REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Olbia Tempio e Sassari [REDACTED] 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° 16/2019 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] CONTRO [REDACTED] dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa
Palombella Antonia.

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 (allegato C);

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. [REDACTED]

- Il bene oggetto di pignoramento consiste in locale uso magazzino, sito in Comune
Olbia, LOCALITA' CAPRILAZZU, censito al **Foglio: 21 - Particella: 1223 - Sub: 6**
Il fabbricato risulta di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] per 1/1 di proprietà.

TITOLO DI PROVENIENZA

Detto immobile (foglio 21 particella 1223 sub.6) è pervenuto al sig. [REDACTED] in
virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

del 13.06.2008

(ALLEGATO C).

Sono state acquisite presso il Catasto le planimetrie e le visure catastali allegate 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 23.12.2024. Erano presenti lo scrivente CTU, il rappresentante Istituto vendite Giudiziarie sig. [REDACTED] nessuno di parte esecutata e procedente.

L'accesso al bene è stato consentito dal custode IVG.

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

locale uso magazzino sito in Comune di Olbia, censito al NCEU al foglio 21 mappale 1223 sub 6, categoria C/1, Rendita: Euro 356,41 Zona censuaria 1, Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 67 mq.

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 agli 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 alle 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

i sopralluoghi sono stati effettuati in data 23 dicembre 2024, come da verbale che si allega.
(ALLEGATO B)

Il bene oggetto di stima è costituito da fabbricato destinato ad uso magazzino, articolato in un solo piano terra suddiviso in tre ambienti, dei quali due destinati a magazzino ed un bagno, con altezza utile di 2,70 m. Le pareti esterne sono portanti, realizzate con blocchi di cls, successivamente finiti al civile e tinteggiate, le pareti di divisione interna sono presumibilmente realizzate in mattoni forati con spessore finito di cm 10, finite con intonaco al civile e tinteggiatura. I pavimenti sono realizzati con l'impiego di mattonelle in monocottura, come pure i rivestimenti del bagno. Le porte interne in pannello tamburato, gli infissi esterni sono in PVC colore marrone e vetro opaco per le porte. L'impianto elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia, presumibilmente conformemente alle disposizioni normative vigenti. Non si rileva presenza di impianto di riscaldamento. Le porte esterne e finestre presentano soglie in granito lucido. La copertura è inclinata a due falde.

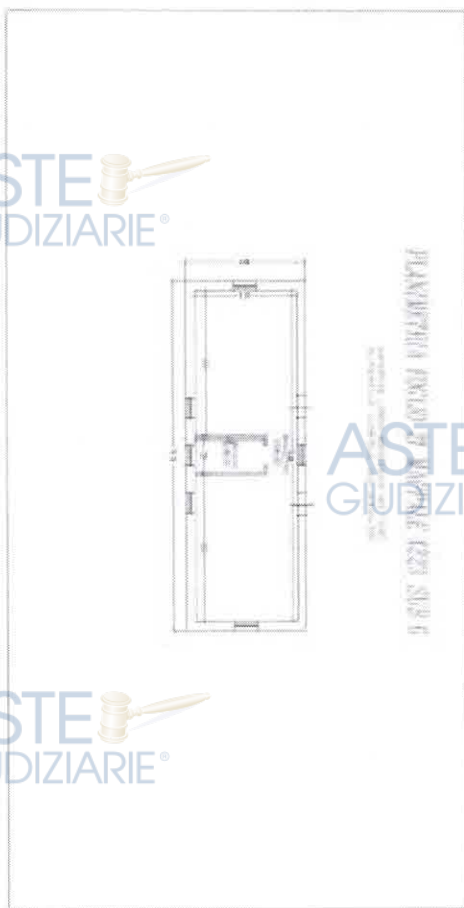
L'immobile appare vuoto e presenta un discreto stato di manutenzione e conservazione interno, mentre all'esterno si rilevano macchie alla base delle pareti perimetrali.

L'ampio terreno circostante di pertinenza appare incolto e libero, si rileva la presenza di recinzione metallica, cancello metallico di ingresso e struttura metallica presumibilmente destinata alla realizzazione di una serra.

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.

FABBRICATO FOGLIO 21 mappale 1223 sub 6

FOGLIO 21 MAPP.1223 SUB 6 determinazione della superficie utile	
locale	sup. mq
magazzino	53,37
Bagno	4,27
TOT SUP utile	57,64
TOT SUP LORDA magazzino	73,5
TOT SUP terreno di pertinenza	2400



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

Olbia centro	5,8 Km
Olbia aeroporto	10 Km
Olbia porto	11 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 21 mapp. 1223 sub 6, risulta conforme.

utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale;

il fabbricato censito al Catasto al Foglio 21, particella 1223 sub 6 è stato realizzato con destinazione magazzino, dagli atti estratti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Olbia, risulta che l'immobile sia stato realizzato in forza di una concessione edilizia relativa alla sanatoria ex art. 13 L.47/85 per la realizzazione di fabbricati annessi ad opere di miglioramento fondiario, C.E. N. 89/05 DEL 11 Febbraio 2005.

La zona nella quale è ubicato l'immobile è classificata nel vigente strumento urbanistico comunale (PUC), zona E, destinazione Agricola.

Stato di possesso del bene pignorato

il fabbricato censito al Catasto Foglio 21 mapp. 1224 sub 6, di proprietà del sig.

TITOLO DI PROVENIENZA.

Detto immobile (foglio 21 particella 1223 sub.6) è pervenuto al sig. _____ in
virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio _____
_____ (ALLEGATO C).

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, ovvero di natura paesaggistica e simili, 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;

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 del seguente atto concessorio,

• C. E. n.89/05 del 11.02.2005 sanatoria ex art. 13 L.47/65 per la realizzazione di fabbricati annessi ad opere di miglioramento fondiario.

Il confronto con lo stato rilevato durante la visita peritale e successivamente restituito graficamente, allegato alla presente relazione, con lo stato autorizzato derivante dai documenti estratti presso l'ufficio tecnico comunale e alla presente relazione allegati (ALLEGATO C), ha evidenziato la conformità dello stato attuale del fabbricato pignorato con gli atti concessori.

possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti

il bene è pignorato per intero. Non è possibile vendere il bene in diversi lotti;

valore di mercato dell'immobile pignorato

I beni oggetto di pignoramento sono:

CATASTO FABBRICATI FOGLIO 21 MAPP. 1223 sub 6, 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;*

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 21 MAPP. 1223 SUB 6	magazzino	caveau	73,50	1,00	73,50
	terreno di pertinenza	terra	2400,00	0,50	1200,00
	tot sup commerciale				1273,50

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;
- dei materiali utilizzati nella realizzazione e del discreto stato di conservazione;
- l'ampio terreno di pertinenza del fabbricato.

Lo scrivente CTU, nella fase di determinazione del più probabile valore di mercato, ha acquisito il valore OMI per la zona di Olbia per le varie tipologie e varie zone riportate in archivio, che si riferisce alle strutture simili destinate all'agricolo, 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.

Considerando che la citata banca dati non riporta quotazioni specifiche per la zona agricola, al fine di determinare un valore il più aderente possibile alla realtà locale, sono state svolte quindi le opportune indagini presso agenzie immobiliari della zona.

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 € 600,00 a mq.

Tale valore si riferisce al bene in buone condizioni di conservazione.

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 1273,50 x 600,00 €/MQ= € 764.100

(settecentosessantaquattromilaecento)

[Redacted signature area]

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, 18.01.2025

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; copia titolo di provenienza.

Allegato D: elenco trascrizioni ipotecarie.