

GEOM. ANTONIO CANU
Via Vincenzo Monti, 31
07021 - ARZACHENA (SS)
Codice fiscale: CNANTN71L29G015V
Telefono: 3468326719
e-mail: a.canu@iscali.it
PEC: antonio.canu@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



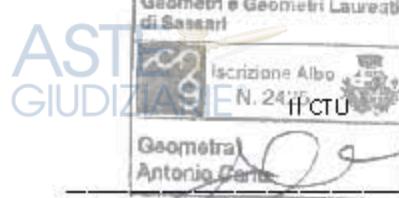
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 80/2023 R.G.E.



Promotore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice E.I.: Dott.ssa Palombella Antonia



Arzachena, 21 maggio 2025

(Geometra Antonio CANU)



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

Geom. Antonio CANU

Pag. 1 a 16

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 10 giugno 2024, il sottoscritto **Geometra Antonio CANU**, residente in Arzachena (SS), Via Vincenzo Monti n. 31, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari al n. 2425, a seguito di nomina accettata in data 18 giugno 2024 attraverso il deposito con modalità telematica del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato per la redazione della presente perizia di stima al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell' immobile oggetto di Pignoramento, situato nel comune di Olbia (SS), località Murta Maria Via Roccioso, parte di un complesso immobiliare costituito da 11 unità ad uso abitativo. L'immobile è distinto al Catasto Urbano di Sassari, con il foglio 64 particella 445 sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 53 mq. Dopo aver effettuato il sopralluogo esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

L'inizio delle operazioni peritali sono state fissate per il giorno 13/02/2025 alle ore 16:00, presso il mio studio sito in Via Vincenzo Monti n°31 ad Arzachena (SS). Alla parte debitrice esecutrice Signora [REDACTED]

[REDACTED], ivi residente in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], è stata inviata la comunicazione

con raccomandata1 [REDACTED], mentre la creditrice precedente [REDACTED]

[REDACTED] è stata informata con il deposito della comunicazione nel fascicolo telematico in data 03/02/2025 (allegato I.3). Il giorno 13/02/2025 ho atteso che gli interessati si presentassero all'appuntamento, e alle ore 16:00 non avendo avuto nessun riscontro, ho avviato le operazioni peritali effettuando prima le verifiche di completezza della documentazione depositata nel fascicolo telematico, e successivamente ho verificato la corrispondenza fra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e l'estratto di mappa e poi con la scheda catastale dell'immobile oggetto di E.I., rilasciata dal servizio telematico dell'Agenzia Entrate Servizi Catastali e Immobiliari di Sassari (allegati E.1-E.2-E.3). Le operazioni sono proseguite in studio, effettuando una prima verifica con la sovrapposizione della mappa catastale sull'ortofoto, individuando e posizionando la particella interessata, inoltre ho richiesto presso il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio di Olbia, il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area interessata, individuata al catasto terreni con il foglio 64 particella 445. In data 13/02/2025 ho effettuato l'ispezione ipotecaria sempre nell'archivio telematico dell'Agenzia Entrate Servizi Catastali e Immobiliari di Sassari, ho proseguito le operazioni peritali richiedendo copia degli atti di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato, presso l'Archivio Notarile di Sassari. Il 27/02/2025 ho inviato all'Ufficio Territoriale di Olbia Agenzia Entrate la richiesta di verifica di contratti di locazione ancora in essere registrati a nome della signora [REDACTED]

[REDACTED], in data 14/03/2025 ha comunicato che per l'unità immobiliare individuata al catasto fabbricati di Sassari con il foglio 64 particella 445 sub 7 di proprietà della signora [REDACTED], non risultano contratti di locazione ancora in essere (allegato B.1). Il 17/03/2025 ho ricevuto l'atto pubblico di vendita del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] del 28/05/2007 repertorio n°207135/39992, registrato a Olbia il 07/06/2007 al n°3194 (allegato H.1), e in data 18/03/2025 l'atto pubblico di vendita del Notaio [REDACTED] del 23/03/2009 repertorio n°1349/809, registrato a Nuoro il 15/04/2009 al n°751 (allegato H.2). Dopo aver concordato con il signor [REDACTED] referente di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, in data 05/03/2025 ho fissato il primo accesso all'unità immobiliare previsto per il 14/03/2025, la comunicazione è stata inviata alla signora [REDACTED] tramite raccomandata1 [REDACTED] e depositata la nota nel fascicolo telematico in data 05/03/2025. Il 14/03/2025 è stato effettuato il sopralluogo con la presenza del signor [REDACTED] e della signora [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di terzo occupante senza titolo. Le operazioni di sopralluogo si sono svolte con il rilievo fotografico e planimetrico dello stato di fatto (allegati da J.1 a J.18), i risultati sono stati comunicati con la nota depositata nel fascicolo telematico in data 20/03/2025, a cui sono stati allegati la documentazione fotografica, gli elaborati planimetrici dello stato di fatto e il verbale di sopralluogo (allegato A.1). Per la verifica della conformità urbanistica ed edilizia e la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo rilasciato, in data 17/03/2025 ho inviato la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio Comune di Olbia. In data 21/03/2025 ho ricevuto gli elaborati grafici di progetto allegati all'ultima e unica concessione edilizia rilasciata in data 28/09/2005 n°487/05 (allegati D.2-D.3), riguardante l'unità immobiliare oggetto di E.I.. Dopo aver accertato le difformità urbanistiche sostanziali con aumenti di superfici e volumi rispetto a quelli autorizzati con la C.E. n° 487/05, ho effettuato un secondo accesso agli atti amministrativi per verificare eventuali pratiche di sanatoria presentate dalla Signora [REDACTED], con esito negativo ricevuto in data 11/04/2025 come da nota di riscontro rilasciata sempre

dal Settore Pianificazione e Gestione del Territorio Comune di Olbia. Dopo aver accertato l'esistenza di oneri di natura condominiale, ho inviato all'amministratore ragioniere [REDACTED] la richiesta della documentazione riguardante il condominio [REDACTED], relativa all'unità immobiliare di proprietà della signora [REDACTED], e in data 03/05/2025 ho ricevuto copia del Regolamento di Condominio, tabelle Millesimali, bilancio cons. gest. 2022/2023 relativo riparto e saldo, bilancio cons. gest. 2023/2024 relativo riparto e saldo, bilancio prev. gest. 2024/2025 relativo riparto e saldo finale a debito (allegati G.1-G.2-G.3). Dopo quanto relazionato, posso rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'E.I.

2. QUESITI PER IL CTU

2.1 Quesito n°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

Si allega il certificato notarile del Notaio [REDACTED], Notaio in Nuoro, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, rilasciato in data 31/07/2023 (allegato I.1).

2.2 Quesito n°2

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale 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 dal ricevimento dell'incarico.

RISPOSTA

Si allega il modulo di controllo dell'esame. Esito positivo.

2.3 Quesito n°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

I) In data 12/02/2025 ho acquisito la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di E.I., aggiornata al 01/12/2016 protocollo n°SS0156743 per la diversa distribuzione degli spazi interni, depositata nel sistema telematico dell'Agenzia Entrate Servizi Catastali e Immobiliari di Sassari. L'immobile è individuato al catasto fabbricati con il foglio 64 particella 445 sub 7 (allegato E.3).

II) Dopo richiesta di accesso agli atti amministrativi, in data 21/03/2025 il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia ha rilasciato gli elaborati grafici di progetto, allegati all'ultima e unica concessione edilizia rilasciata in data 28/09/2005 con il n°487/05 (allegati D.2-D.3) riguardante l'intero complesso immobiliare, a nome dei signori [REDACTED], successivamente volturata al signor [REDACTED] amministratore della [REDACTED]. Non risultano altre pratiche edilizie riguardante l'unità immobiliare, inoltrate dalla signora [REDACTED], come riscontrato e riportato nella nota del 11/04/2025 del Settore Pianificazione e

Gestione del Territorio del Comune di Olbia (allegato D.5).

III) Il settore Urbanistica del Comune di Olbia, in data 14/09/2007 ha rilasciato il Certificato di Agibilità con la pratica n°9438 a nome della [REDACTED], riguardante l'intero complesso immobiliare compreso il sub 7 (allegato D.4).

IV) Ho acquisito le copie integrali dei titoli di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato, depositati nell'archivio notarile di Sassari. Il primo titolo risale al 28/05/2007, repertorio n°207135/39992 del Notaio [REDACTED], registrato a Olbia il 07/06/2007 al n°3194, con la quale la [REDACTED] con sede in [REDACTED] e [REDACTED], rappresentata dal Signor [REDACTED], vendeva alle signore [REDACTED] e [REDACTED], che in ragione di una metà ciascuno, acquistavano la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del complesso residenziale sito nel comune di Olbia, località Murta Maria, individuata al Catasto Fabbricati con il foglio 64 particella 445 sub 7, cat A/3, classe 1, di vani 3, compresa la quota di comproprietà su tutte le parti comuni (allegato H.1). Con il secondo titolo del 23/03/2009, repertorio n°1349/809 del Notaio [REDACTED], registrato a Nuoro il 15/04/2009 al n°751, la signora [REDACTED] vendeva e trasferiva alla signora [REDACTED], che accettava e acquistava la quota di comproprietà pari ad un mezzo pro indiviso sull'unità immobiliare sita nel comune di Olbia, località Murta Maria, individuata al Catasto Fabbricati con il foglio 64 particella 445 sub 7, cat A/3, classe 1, di vani 3, con annessa corte di pertinenza esclusiva (allegato H.2).

V) Non risultano dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.

2.4 Quesito n°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.

RISPOSTA

Ho accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo: Olbia località Murta Maria Via Roccioso n°26, piano terra e piano S1; dati del catasto fabbricati: foglio 64 particella 445 sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 244,03, superficie 53 mq escluse aree scoperte, come da visura catastale del 17/06/2024 (allegato E.2) e quella contenuta nel pignoramento. Non risultano difformità rilevanti da non consentire la sua univoca identificazione.

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

RISPOSTA

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta difforme sia sotto l'aspetto catastale che urbanistico, come già evidenziato nel verbale di sopralluogo del 14/03/2025 (allegato A.1). Le difformità rispetto alla planimetria catastale depositata al catasto urbano di Sassari, riguardano in particolare la diversa destinazione d'uso del piano S1, catastalmente i vani sono indicati come cantine e bagni, di fatto sono locali ad uso abitabile, al piano terra catastalmente risulta un locale principale monolocale con bagno e una veranda coperta adiacente, di fatto la veranda è stata ampliata e chiusa, in parte con struttura in muratura e parte con struttura in legno, utilizzata come zona giorno in ampliamento al monolocale adiacente. Le modifiche realizzate sono in totale difformità rispetto alla concessione edilizia n°487/05 rilasciata dal Comune di Olbia in data 28/09/2005 (allegati D.2-D.3), con notevoli aumenti di volumi e superfici, attualmente non sanabili, pertanto non si può procedere all'aggiornamento del Catasto, sia Terreni che Fabbricati (allegato F.1).

Agenzia delle Entrate
CAIASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione Protocollo n. 550156743 del 01/12/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia
Via Rocciardo

Scaduta: 1/200

Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2025 - n. T524477 - Richiedente: CNANTN71L29G015V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scheda

1

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

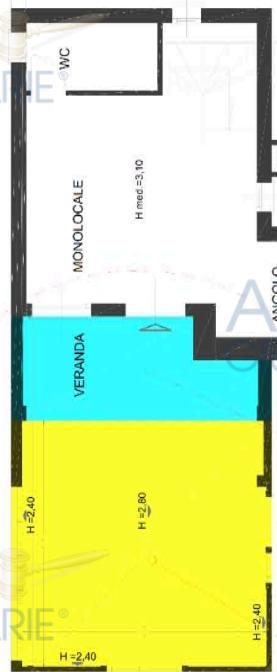
01

01

01

01

AMPLIAMENTO NON AUTORIZZATO
(vano ad uso residenziale)



" PIANO TERRA "
(stato di fatto)

STRUTTURA IN LEGNO
(vano ad uso residenziale)



" PIANO TERRA "
(calcolo volumi e superfici)

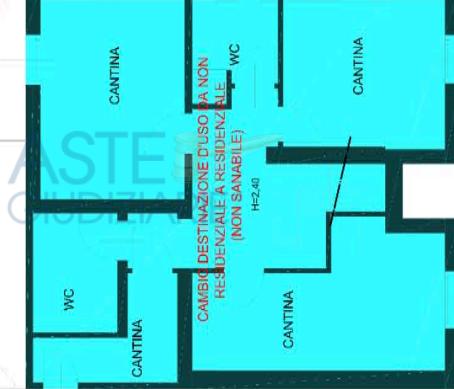
TOTALE
(autorizzato)
MQ 35,47
MC 78,04 (F.T.)

TOTALE
(non autorizzato)
MQ 36,00
MC 90,00

TOTALE
(autorizzato)
MQ 65,00 circa
MC 156,00 circa

PAILO SCOPERTO

" PIANO S1 "
(calcolo volumi e superfici)



PAILO SCOPERTO

" PIANO S1 "
(stato di fatto)

DIFFORMITA' CATASTALE e URBANISTICA
(NON SANABILE)

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA NON
RESIDENZIALE A RESIDENZIALE
(NON SANABILE)

2.6 Quesito n°6

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 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;

RISPOSTA

Ho acquisito il Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], residente a [REDACTED], rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune di Olbia. L'esecutata titolare degli immobili pignorati, risulta di stato libero (allegato I.2).

2.7 Quesito n°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**) segnalera 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, 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. 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;

RISPOSTA

L'immobile, di proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/1, al momento del sopralluogo effettuato il 14/03/2025, risultava occupato dalla signora [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], documento di identità patente di guida n° [REDACTED], valido fino al [REDACTED], terzo occupante privo di titolo opponibile alla procedura. La signora [REDACTED], presente al momento del sopralluogo, ha dichiarato " di abitare nell'immobile da oltre 17 anni, e di essere disposta a pagare un canone di locazione adeguato". Ho effettuato le verifiche presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Territoriale di Olbia, per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere. In data 14/03/2025 l'ufficio preposto ha risposto che nell'applicativo registro, non risultano contratti di locazione ancora in essere stipulati dalla signora [REDACTED], ivi residente in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

[REDACTED], aventi ad oggetto l'immobile situato in Località Murta Maria, comune di Olbia (SS), individuato al Catasto Fabbricati di Sassari con il Foglio 64 particella 445 Sub 7 (allegato B.1).

I) Vedasi la comunicazione depositata nel fascicolo telematico in data 20/03/2025 (note primo accesso all'unità immobiliare).

II) Non risultano canoni di locazione, eccetto l'indennità di euro 500,00 mensili ogni 15 del mese a partire da aprile 2025, autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione in data 11/04/2025 per l'occupazione temporanea dell'immobile pignorato dalla signora [REDACTED].

III) Dalla documentazione in possesso, l'immobile non fa parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda.

IV) Non risultano contratti di locazione, come riportato nella nota del 14/03/2025 rilasciata dall'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Territoriale di Olbia (allegato B.1).

2.8 Quesito n°8

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. 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 precedente 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 sottraggia la somma così quantificata dal valore base del bene.

RISPOSTA

Dalla documentazione in possesso, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

2.9 Quesito n°9

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia 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

Dalla visura Ipotecaria del 13/02/2025 rilasciata dall'A.E. di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato (allegato C.1):

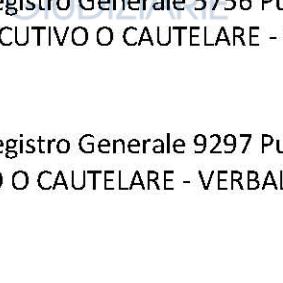
1) TRASCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 4478 Registro Generale 7373 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio 207135/39992 del 28/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - A favore di [REDACTED]

2) ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 1349 Registro Generale 7374 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 207136/39993 del 28/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - [REDACTED]

3) TRASCRIZIONE del 20/04/2009 - Registro Particolare 2919 Registro Generale 4311 Pubblico ufficiale
Repertorio 1349/809 del 23/03/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - A favore di [REDACTED]



4) TRASCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 4222 Registro Generale 5756 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1131/2014 del 03/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - *Contro* [REDACTED]



5) TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 6797 Registro Generale 9297 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 798 del 04/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - *Contro* [REDACTED]



Risultano anche le seguenti annotazioni:

1) ANNOTAZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 1987 Registro Generale 10386 Pubblico ufficiale
Repertorio 207134/39991 del 28/05/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI



2.10 Quesito n°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

Dopo aver accertato l'esistenza di oneri e vincoli di natura condominiale, ho reperito il contatto dell'amministratore del condominio Rag. [REDACTED], a cui in data 17/03/2025 e in data 17/04/2025 ho inoltrato le Pec, con la richiesta di tutta la documentazione necessaria a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'E.I.. In data 03/05/2025 l'amministratore ha fornito la seguente documentazione: Regolamento di Condominio, Tabelle Millesimali, Bilancio Cons. Gest. 2022/2023 relativo Riparto e saldo e Bilancio Cons. Gest. 2023/2024 relativo Riparto e saldo, Bilancio Prev. Gest. 2024/2025 relativo Riparto e saldo finale a debito. All'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata con il foglio 64 particella 445 sub 7, corrispondono 210,883 millesimi, come riportato nella tabella "A". L'importo annuo delle spese di gestione ordinaria, secondo il prospetto di riparto preventivo per il periodo che va dal 01/06/2024 al 31/05/2025, corrisponde a € 1.323,26. L'ammontare complessivo delle spese condominiali non pagate corrisponde a € 14.312,14, di cui € 1.659,44 per il periodo 2022-2023, € 1.168,31 per il 2023-2024, ed € 1.323,26 per il 2024-2025 (allegati G.1-G.2-G.3). L'amministratore Rag. [REDACTED] ha comunicato, con la pec del 03/05/2025, che al momento non vi sono altri procedimenti sul bene pignorato e non vi sono spese straordinarie in corso o deliberate.



2.11 Quesito n°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

L'unità residenziale oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare costituito da 11 appartamenti, autorizzati e realizzati con riferimento alla Concessione Edilizia n°487/2005, rilasciata dal Comune di Olbia in data 28/09/2005 (allegati D.2-D.3), è stato rilasciato anche il certificato di agibilità n°9438 in data 14/09/2007 (allegato D.4). L'autorizzazione è stata rilasciata alla ditta [REDACTED], proprietari dell'area e della sovrastante costruzione, successivamente demolita. Il 22/05/2006 la Concessione Edilizia è stata voltura alla nuova proprietà [REDACTED] con sede in [REDACTED], rappresentata dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], derivato dall'atto pubblico del Notaio [REDACTED] del 23/09/2005, repertorio n.10777. Dopo il sopralluogo, effettuato in data 14/03/2025, ho rilevato delle difformità sostanziali con quanto riportato nelle planimetrie catastali, e successivamente, dopo aver ottenute copia dei grafici richiesti al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia, ho accertato anche la sostanziale difformità urbanistica. Lo stato di fatto rilevato è difforme da quanto autorizzato con la C.E. n°487/2005 e da quanto registrato negli atti presso il catasto fabbricati di Sassari. Le difformità riguardano il cambio della destinazione d'uso del piano interrato, da locali accessori a servizio dell'unità residenziale al piano terra (non abitabili), a locali ad uso abitativo come da documentazione fotografica (allegati da J.1 a J.18). Al piano terra è stata ampliata la zona abitabile (monolocale), utilizzando la veranda coperta autorizzata con la C.E. n°487/2005 e una nuova area adiacente realizzata con tamponatura e copertura in legno, con una superficie coperta di mq 36,00 ed una volumetria di mc 90,00 circa. Al piano terra la superficie coperta e la volumetria autorizzata con la C.E. n°487/2005, corrisponde a mq 35,47 e mc 78,04, mentre di fatto la superficie coperta complessiva esistente è di mq 71,47 e la volumetria complessiva di mc 168,04, con un aumento di oltre il 100% rispetto a quella autorizzata. Il cambio di destinazione d'uso da non abitabile ad abitabile del piano interrato, comporta un ulteriore incremento volumetrico pari a mc 156,00, che si sommano ai mc 168,04 sviluppati al piano terra. Per le modifiche realizzate non risultano pratiche di sanatoria, come riportato nella nota del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia del 11/04/2025 (allegato D.5). Attualmente non è possibile presentare una pratica di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380, in quanto vi è un notevole incremento volumetrico e di superfici utili che incidono sui parametri urbanistici della zona. La frazione di Murta Maria rientra nella fascia sottoposta a "vincolo paesaggistico" ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (beni paesaggistico ambientali D.lgs. n° 42/2004), e in caso di nuovi interventi o la regolarizzazione di interventi compiuti senza le prescritte autorizzazioni, sussiste l'obbligo di sottoporre all'ente competente per il rilascio della compatibilità paesaggistica e l'autorizzazione paesaggistica. Nel caso di sanatorie, l'ultima sentenza n.1260/2025 del Consiglio di Stato, conferma l'orientamento della giurisprudenza secondo cui la sanatoria paesaggistica è possibile solo per abusi minori, mentre non è ammesso per opere realizzate con aumenti di volumi sia tecnici che interrati, e di superfici utili oltre a quelli già autorizzati.

2.12 Quesito n°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

Nel 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, l'area è classificata in parte come **Zona C2.a** – ambito sottoposto a piano di risanamento urbanistico, come nel Programma di Fabbricazione vigente, e in parte in **Zona E5.a** **Agricola** (art. 83 delle norme di attuazione), inoltre l'immobile è compreso nella fascia di tutela di 150 m dai corsi d'acqua e nel vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (beni paesaggistico ambientali D.lgs. n° 42/2004). Vedasi certificato di destinazione urbanistica (allegato D.1).

2.13 Quesito n°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

L'impianto elettrico è di tipo civile abitazione realizzato sottotraccia in tubo corrugato, eccetto la parte ampliata al piano terra realizzato con cavo esterno che dalla presa alimenta il punto luce, con prese e interruttori. L'impianto è dotato di quadro interno con interruttori differenziale-magnetotermico e scatole di derivazione per la distribuzione e alimentazione dei punti luce e delle prese di corrente posizionate nei vani al piano terra e al piano

interrato. Il fabbricato è dotato di impianto idrico-fognario, collegato alla rete pubblica per l'adduzione dell'acqua potabile e lo scarico dei reflui nella rete fognaria. L'impianto per la produzione dell'acs è costituito da caldaia a gas integrata con pannello solare, mentre la climatizzazione invernale ed estiva avviene con pompe di calore inverter aria-aria, è presente anche l'impianto di riscaldamento con terminali in alluminio, attualmente non funzionante. Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

2.14 Quesito n°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 esecutata 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

L'immobile è pignorato per intero.

2.15 Quesito n°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

L'immobile pignorato non è divisibile, pertanto si dovrà procedere alla vendita in un unico lotto.

2.16 Quesito n°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.

RISPOSTA

L'immobile pignorato è ubicato in località Murta Maria, Via Roccioso n°26, frazione di Olbia (SS), con ingresso dal cortile interno di pertinenza esclusiva di circa 1.100,00 mq, con accesso sia carrabile dalla Via pubblica, che pedonale dall'area comune individuata al catasto fabbricati con il foglio 64 particella 445 sub 1. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, uno completamente interrato e uno fuori terra, fa parte di un piccolo complesso residenziale costituito da 11 unità disposte a schiera su più livelli. I due livelli, sono collegati da una scala interna, dalla zona giorno al piano terra si accede al livello sottostante, interamente interrato ad eccezione di una piccola zona destinata a patio scoperto, dove sono posizionate due aperture esterne. Le strutture portanti verticali e orizzontali sono in muratura rivestite con intonaci di tipo civile, sia all'esterno che all'interno sono tinteggiate, con qualche piccolo inserimento di pietra a vista, il tetto è ricoperto con un manto di tegole tipo coppo sardo. Al piano terra è stato realizzato un vano in ampliamento al monolocale, con struttura in legno, costituita da pilastri, travi e tamponatura con listelli sempre in legno, il tetto è ricoperto con uno strato di guaina bituminosa ardesiata, mentre il pavimento è stato realizzato con soletta in calcestruzzo rifinito con piastrelle in ceramica. Dalla struttura in legno si accede al vano principale al piano terra di s.u. mq 24,00, con servizio igienico di s.u. mq 4,00 e un piccolo angolo cottura. Dal piano terra, con la scala interna si accede al livello sottostante composto da tre vani principali, attualmente ad uso abitativo di s.n.r. complessiva mq 33,00, da due servizi igienici di s.n.r. complessiva mq 7,00 e da un piccolo vano uso ripostiglio di s.n.r. mq 4,00, oltre al disimpegno di s.n.r. mq 6,00. La struttura è completa di pavimenti in ceramica, infissi esterni ed interni in legno, di impianto elettrico, impianto idrico-fognario, impianto per la climatizzazione invernale ed estiva e per la produzione di acs con caldaia a gas, integrata con solare termico, gli impianti per la climatizzazione e produzione di acs sono autonomi, inoltre è completo di arredo economico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'area esterna di proprietà esclusiva, risulta ben recintata con muratura e cancello di accesso in metallo, in parte è stata pavimentata con masselli in cemento colorato tipo autobloccanti, piastrelle in gres porcellanato e parte con pietra naturale tipo porfido effetto mosaico, il resto è a verde privato. La struttura ha una superficie coperta complessiva autorizzata di mq 115,00, di cui 35 mq al piano terra (residenziale), 70 mq al piano interrato (non residenziale) e mq 10 di veranda coperta al piano terra. La superficie netta residenziale autorizzata è di mq 28,00 al piano terra, mentre quella netta non residenziale autorizzata al piano interrato è di mq 50,00, oltre all'area esterna di pertinenza esclusiva di mq 1.100 circa. La superficie commerciale complessiva calcola corrisponde a mq 175,50, l'altezza interna media utile al piano terra è di m 3,10, mentre quella dei locali non residenziali al piano interrato è di m 2,40. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono discrete, ad eccezione di qualche traccia di umidità di risalita nelle pareti contro terra al piano interrato. L'immobile confina a Nord-Ovest con la particella 123 di altra proprietà, a Nord con la particella 395 di altra proprietà, con la particella 445 sub 1- 8 - 9 e 23 a Nord-Est e con la particella 441 di altra proprietà per i rimanenti lati, catastalmente è individuato con il foglio 64 particella 445 sub 7, comprende il monolocale al piano terra con annessa area esterna scoperta di pertinenza esclusiva (cortile) e le cantine al piano interrato, inoltre, gode dei diritti di comproprietà sulle aree comuni all'intero condominio.

Vista ingresso carrabile (lato sud)



Vista cortile di proprietà esclusiva





2.17 Quesito n°17

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

RISPOSTA

Secondo la documentazione acquisita, l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

2.18 Quesito n°18

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. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

RISPOSTA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha applicato il metodo sintetico di comparazione diretta, sulla base dei prezzi medi di mercato applicati nella zona e di quelli riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2024. Il valore espresso in €/mq, per le unità residenziali in condizioni di conservazione normale oscilla tra i 1.800-2600 €/mq, con un valore medio di 2.200 €/mq. Al prezzo medio è stato applicato un coefficiente di differenziazione calcolato in base alle caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche dell'immobile, come riportato nella scheda di valutazione. Dal valore complessivo, ottenuto moltiplicando il prezzo a mq per la superficie commerciale, sono stati detratti i costi per la demolizione delle opere non sanabili realizzate al piano terra e i costi per il risanamento delle pareti al piano interrato pari a € 7.000 complessivi, calcolato secondo le tariffe del prezzario della regione Sardegna (allegato 1.4). Nel calcolo delle spese per gli adeguamenti ho considerato anche quelle necessarie per l'eventuale variazione e aggiornamento allo stato di fatto della mappa catastale, da presentare dopo il ripristino dei luoghi come da progetto allegato alla C.E. n°487/05, pari a € 2.500. Le spese complessive per gli adeguamenti sono state stimate in circa 9.500 €. Nella valutazione complessiva dell'immobile è stata considerata soltanto la parte autorizzata, mentre per quella realizzata in difformità dal progetto autorizzato, è stata calcolata la sola superficie del terreno occupato. Per la diversa destinazione d'uso dei vani al piano interrato, attualmente utilizzati come locali abitabili, il valore è stato calcolato tenendo conto della destinazione originaria (non residenziale). Per il calcolo delle singole componenti vedasi scheda di valutazione dell'immobile.

3. VALUTAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

3.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE

Comune: OLBIA (SS)
Frazione: Murta Maria
Indirizzo: Via Roccioso n. 26
Dati catastali: Fg. 64, num. 445, sub. 7

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna linda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. linda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	35,00	100%	35,00
Verande	10,00	60%	6,00
Cantine collegate ai vani principali	70,00	35%	24,50
Giardini esclusivi di appartamenti	1 100,00	10%	110,00
Superficie commerciale totale, m²			175,50

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione laterale)	1,02
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Ovest	0,93
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00

FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,95
FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
DISPONIBILITÀ - Occupato da terzi senza titolo	0,80
GARANZIE - Assenza di garanzie sui vizi del bene	0,85
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
Coefficiente globale	0,50

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 1 800,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€ 2 600,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 2 200,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Variazione e aggiornamento della mappa catastale	€ 2 500,00
Ripristino dei luoghi per opere realizzate non sanabili e risanamento pareti piano S1	€ 7 000,00
Totale	€ 9 500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. **€ 2 200,00**

Valore catastale: € 30 747,78

Valore stimato: € 183 550,00 = (€ 2 200,00 x 0,50 x m² 175,50 - € 9 500,00)

Valore stimato arrotondato: € 183 600,00

VALORE STIMATO € 183 600,00

(euro centoottantatremilaseicento/00)

Il sottoscritto **Geometra Antonio CANU**, con studio in Arzachena (SS), Via Vincenzo Monti n. 31, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari al n. 2425, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:
€ 183 600,00 (euro centoottantatremilaseicento/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.



(Geometra Antonio CANU)

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

4. ALLEGATI

- A. - Verbale di sopralluogo del 14/03/2025
- B. - Verifica contratti di locazione
- C. - Ispezione Ipotecaria
- D. - Certificato di destinazione urbanistica, prot. 19007/25 del 14 febbraio 2025, Concessione Edilizia n. 487/05 del 28 settembre 2005, Elaborati grafici C.E. 487/05, Certificato di agibilità n. 9438 del 14 settembre 2007
- E. - Estratto di Mappa, Visura catastale storica, Planimetrie catastali
- F. - Planimetria STATO DI FATTO (NON conforme)
- G. - Vincoli e oneri condominiali
- H. - Atti di provenienza
- I. - Altra documentazione
- J. - Documentazione fotografica

