

PERIZIA ESTIMATIVA
DI IMMOBILI SITI IN LOCALITA' PUTZOLU
COMUNE DI OLBIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 224/15 R.G.E.
presso il Tribunale di Tempio Pausania

DATI SENSIBILI



Giudice delegato alla procedura:

Tecnico incaricato alla perizia:

Dott. ssa Federica Lunari

Arch. Leo Orgiu



PREMESSA.....	3	
1. OGGETTO DELL'INCARICO	3	
2. QUESITO N.1	3	
Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.....		3
3. QUESITO N. 2	7	
Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq; confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie porti aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.		7
4. QUESITO N. 3	11	
Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:		11
a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione:.....		12
b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;.....		12
c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato.		12
5. QUESITO N. 4	13	
Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.....		13
6. QUESITO N. 5	16	
Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....		16
7. QUESITO N. 6	16	
Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.		16
8. QUESITO N. 7	18	



**PERIZIA ESTIMATIVA
IMMOBILI SITI IN LOCALITA' PUTZOLU
COMUNE DI OLBIA**

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	18
9. QUESITO N. 8	18
Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.	18
10. QUESITO N. 9	19
Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà ALLEGARE, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.	19
11. QUESITO N. 10	19
Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.	19
12. QUESITO N. 11	19
Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.	19
13. QUESITO N. 12	20
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.	20
14. QUESITO N. 13	20
Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.	20
15. QUESITO N. 14	21
Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamento e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene	21
ALLEGATI	23



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Leo Orgiu, nato a Olbia il 30.09.1976 e ivi residente in via Pergolesi n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 489, con studio a Olbia in via Giordano Bruno n. 50, il giorno 06 aprile 2020 riceveva dal Giudice dott.ssa Costanza Teti l'incarico, che accettava mediante giuramento telematico in data 07 aprile 2020, per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 224/2015.

Tale procedura è stata oggetto di temporanea sospensione in ottemperanza a quanto disposto dal D.L. n.18 del 17.03.2020 ex art. 54 ter in quanto prima abitazione dell'esecutato.

In data 30.11.2022 veniva incaricata quale Giudice dell'esecuzione la dott.ssa Federica Lunari.

1. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico - estimativa di un immobile ad uso residenziale sito in località Putzolu via Riu lu Caprolu nel comune di Olbia identificato al catasto urbano Foglio 27 Mappale 203 e del terreno adiacente di cui al Mappale 439.

2. QUESITO N.1

VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO. 2 C.P.C (ESTRATTO DEL CATASTO E CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO, OPPURE CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI) SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI ED EVENTUALI CARENZE NELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI; PREDISPONGA, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO); ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED, IN OGNI CASO, I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA.



Risposta n. 1

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei seguenti allegati principali:

- certificato ventennale a firma dello Studio Notarile dott. Vincenzo Pistilli;
- atto di pignoramento con indicazione dei lotti in esecuzione;
- nota di trascrizione;
- intervento Equitalia.

Non sono presenti all'interno del fascicolo visure o planimetrie catastali.

Il Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- trascrizioni aggiornate e atti di provenienza (all. A);
- visure, mappe e planimetrie catastali (all. B);
- certificato di destinazione urbanistica (all. C);
- concessioni edilizie dell'immobile (all. D);
- certificati anagrafici dei pignorati.

Atto di donazione: atto notarile del 20.01.1997, n. rep. 158668 a rogito del notaio Gianfranco Giuliani trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 4 febbraio 1997, ai nn. 610 registro particolare e 836 registro generale

Soggetti interessati:

Atto di divisione: atto notarile del 20.01.1997, n. rep. 158670 a rogito del notaio Gianfranco Giuliani trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 4 febbraio 1997, ai nn. 612 registro particolare e 838 registro generale

Soggetti interessati:

Ipoteca volontaria: atto notarile del 21.04.2008, n. rep. 99562/29221 a rogito del notaio Roberto Goveani trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 20 maggio 2018, ai nn. di registro particolare 989 di e generale 5634.

Soggetti interessati:



a favore di **Banco di Sardegna spa**, con sede in Cagliari, C.F. 01564560900; domicilio ipotecario eletto in Cagliari, Viale Bonaria 33
contro:

Unità negoziale:

Fabbricato in comune di Olbia, (G015), località Putzolu,
distinto al catasto fabbricati al foglio 27 mappale 203 , natura A 3 abitazione di tipo civile di vani 7
Quota: 1/1

Terreno agricolo in Olbia, loc. Putzolu distinto in catasto terreni al foglio 27 mapp. 439 – pascolo
Quota: 1/1

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare

Atto di pignoramento immobiliare del 19.10.2015 repertorio 1508/2015 trascritto presso Tribunale di Tempio Pausania in data 29.10.2015 registro particolare n. 989 generale n. 5634

Soggetti interessati:

A favore Banco di Sardegna spa e successivamente per cessione del credito alla **4 Mori Sardegna spa**, con sede in Conegliano (TV) C.F. 01564560900; domicilio in Conegliano, Via Alfieri 1 per il tramite del mandatario società "PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.", con sede in Milano, Via Valtellina 15-17, 20159 (procura speciale n. 9992 serie 1/t del 17.07.2018)
contro :

Unità negoziale:

Fabbricato in comune di Olbia, (G015), località Putzolu,
distinto al catasto fabbricati al foglio 27 mappale 203 , natura A 3 abitazione di tipo civile di vani 7
Quota: 1/1



Terreno agricolo in Olbia, loc. Putzolu distinto in catasto terreni al foglio 27 mapp. 439 – pascolo

Quota: 1/1

Richiesta intervento in esecuzione immobiliare (n. 1644/2015 del 07.11.2016)

Soggetti interessati:

a favore Equitalia Servizi di riscossione S.p.A. Agente della riscossione per le Province della Regione Sardegna, C.F. 13756881002, con sede in Roma, via G. Grezar 14, già Equitalia Sardegna S.p.A. elettivamente domiciliata in Via G. Asproni, 13 Cagliari,
contro:

Interviene per un complessivo credito di € 150.293,48.

Certificato di destinazione urbanistica.

Il Ctu in data 19.01.2023 con prot. 7461 faceva richiesta presso il comune di Olbia del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per il terreno identificato al catasto terreni al foglio 27 mappale 439 (all. C).

In data 25.01.2023 l'ufficio preposto rilasciava il CDU n. 25/2023 prot. 7461/23 identificando l'immobile e il terreno come di seguito riportato:

“Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

Zona “E” AGRICOLA (art. 28 delle Norme di Attuazione).

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n.45 del 22.12.1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 29.07.2020:

Zona E2.a AGRICOLA (art. 82 delle Norme di Attuazione).



3. QUESITO N. 2

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ; CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO ETC.); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, "RD INTERNA ED ESTERNA, IMPIANTI TERMICI, IMPIANTI ELETTRICI); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO ALLA URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, AI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA (CENTRI COMMERCIALI, FARMACIE, SPAZI DIVERSI, NEGOZI AL DETTAGLIO), ALLA DISTANZA DAL CENTRO DELLA CITTÀ E DALLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE VERSO L'ESTERNO (STRADE, AUTOSTRADE FERROVIE PORTI AEROPORTI) NONCHÉ AI PRINCIPALI COLLEGAMENTI VERSO IL CENTRO DELLA CITTÀ.

Risposta n. 2

Visionato tutto il materiale inerente la causa presente nel fascicolo e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione dell'immobile oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alle seguenti ricerche:

1_ ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta della documentazione catastale;

2_ domanda di accesso ai documenti amministrativi del comune di Olbia per la richiesta di Concessione Edilizia dell'immobile con relativi elaborati grafici.

Raccolto il materiale necessario per l'identificazione dell'immobile si è provveduto a inviare in data 16.07.2021 le seguenti comunicazioni:

- a mezzo servizio postale e telematico, veniva inviata alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G la comunicazione di inizio operazioni peritali.

Il giorno 25.07.2021, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza del _____ in rappresentanza dall'I.V.G. e parte debitrice e concordava di posticipare l'incontro per il giorno 02.08.2021 in quanto l'esecutato non aveva ricevuto la comunicazione di inizio operazioni peritali.

Il giorno 02.08.2021, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza _____ e dei _____ parte debitrice, in tale occasione si è proceduto al rilievo dell'immobile e all'elaborazione di opportuna documentazione fotografica.

Durante l'ispezione è stata appurata la presenza di un altro immobile e altre piccole



strutture sparse nella pertinenza, pertanto il Ctu si è riservato di effettuare un altro sopralluogo per il giorno 07.09.2021 previo accertamenti e verifiche tecnico urbanistiche presso il comune di Olbia.

Il giorno 07.09.2021, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza del _____, ma non è stata possibile effettuare le verifiche per la presenza di positivi al covid tra i membri residenti della famiglia, pertanto il sopralluogo veniva rinviato al 29.09.2021.

Nella data concordata il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, durante il quale si è potuto procedere all'ultimazione delle verifiche alla presenza del sig. _____, in tale occasione è stata rilevata la presenza di una nuova abitazione posta a confine della proprietà e non segnalata in esecuzione.

Descrizione del bene.

I beni oggetto di perizia comprendono una struttura adibita a civile abitazione ed un appezzamento di terreno ubicati in località Putzolu, zona periferica di Olbia attraversata dalla Strada Statale 127 che conduce nei comuni di Telti e Tempio Pausania.

La residenza si trova in via Riu di Lu Caprolu n. 5 una traversa di via della Cantoniera di Putzolu, strada che unisce la SS127 alla SP 38bis Olbia - Priatu.

La proprietà è composta da un terreno di circa 2229 mq, identificato catastalmente al foglio 27 mappale 439, confinante a nord con strada pubblica, a ovest ed est con due lotti di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento (mappali 437 e 441) e a sud con altra proprietà (mappale 438).



Ortofoto con schema dei limiti di proprietà



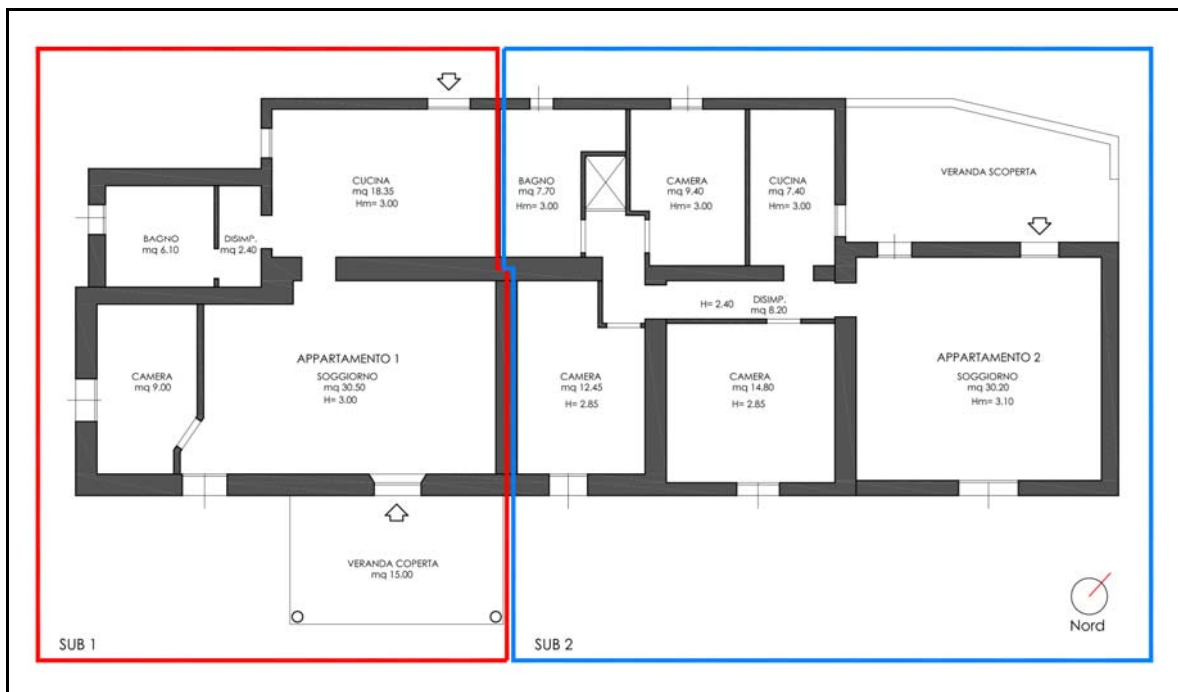
Il lotto di forma irregolare risulta in parte recintato e in parte aperto in prossimità dell'abitazione, fronte strada lato nord, e si presenta con un andamento in declivio secondo un asse nord-sud con alcuni salti di quota anche di circa 2.50 m.

Accorpata all'edificio indicato nel pignoramento è presente un'altra residenza priva di concessione edilizia; per semplificarne la descrizione i due locali saranno descritti in maniera separata.

A poca distanza dal confine fronte strada l'ingresso alla residenza è anticipato da una struttura rettangolare in muratura adibita a garage di circa 36 mq, aperta sui 4 lati e sormontata da copertura a doppia falda in coppi.

La struttura dell'edificio è di forma prevalentemente rettangolare disposta secondo un asse est - ovest dove un piccolo giardino curato con un'aiuola realizzata con blocchi di granito contenente una grossa quercia ne arricchisce la facciata. L'edificio con una superficie lorda di circa 200 mq è composto da due unità residenziali attigue, identificate a seguito dell'aggiornamento catastale apportato durante la perizia in sub 1 e sub 2; il primo con ingresso a sud e l'altro con accesso a nord sul retro dell'edificio.

A pochi metri dall'immobile, durante l'ispezione, è stata riscontrata la presenza di un'altra abitazione di recente realizzazione e anch'essa non concessionata, oltre ad alcune piccole strutture sparse per la proprietà quali pollai e locali di sgombero attualmente non sanabili.



Pianta delle due unità abitative.

Unità abitativa n. 1 (mappale 203 sub1).

Con una superficie utile di circa 66 mq l'immobile è accessibile da una veranda coperta di circa 15 mq dal quale si accede direttamente al soggiorno di circa 30 mq, sul quale a ovest si affaccia una piccola camera da ca. 9 mq e a nord una spaziosa cucina di ca. 18 mq con uscita sul retro del cortile.



Nella parete ovest della cucina è presente l'accesso ad un piccolo disimpegno adibito a lavanderia di circa 2.5 mq che conduce ad un bagno di ca. 6 mq.

Nel locale soggiorno era presente una porta che in origine conduceva ad un'altro ambiente, attualmente il passaggio è stato murato a beneficio dell'appartamento adiacente costruito senza autorizzazione.

Unità n. 2 (mappale 439 sub2) privo di concessione edilizia.

L'appartamento con una superficie utile di circa 82 mq è stato ricavato frazionando la residenza principale e integrandola con un nuovo volume posto a est della struttura con funzione di ingresso soggiorno.

Dall'ingresso posto a nord, tramite una veranda scoperta, si accede direttamente al soggiorno di circa 30 mq, caratterizzato dal solaio inclinato a doppia falda ordito con travi in legno.

La veranda è delimitata da un percorso sopraelevato di circa 50 cm che costeggia il muro di cinta della proprietà, realizzato in blocchi di cls, intonacato a rustico e sormontato da paletti e rete metallica.

La parete frontale all'ingresso del soggiorno ospita due finestre con affaccio sul giardino, mentre a ovest è collocata una porta attraverso la quale si accede ad un disimpegno di ca. 8 mq che conduce alla restante parte dell'abitazione.

A nord del corridoio, in ordine di percorrenza troviamo gli accessi alla cucina di ca. 7.50 mq, ad una prima camera da ca. 9.50 mq e il bagno ca. 7.50 mq mentre rivolte a sud altre due camere rispettivamente di ca. 14.50 mq e 12.50 mq.

La struttura seppur visibilmente oggetto di lavorazioni recenti presenta evidenti fenomeni di umidità nei solai e nelle murature della zona cucina e camere da letto.

L'edificio nel suo complesso è stato realizzato in più fasi con una struttura mista composta da pareti in muratura portante integrata con travi e pilastri in c.a, i solai sono piani o inclinati in laterocemento con parti complementari composte da strutture in legno.

Gli appartamenti sono stati realizzati con una struttura semplice tipica della casa rurale che ben si integra con il contesto circostante, pareti e soffitti rifiniti con intonaci civili e l'utilizzo di coperture a falde con manto di copertura in coppi rossi.

Nell'edificio identificato con il sub 1 gli infissi esterni sono stati realizzati in parte in legno e in parte in alluminio bianco, le persiane (ove presenti) sono in alluminio di colore bianco, mentre le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro; il soggiorno è dotato di termo-camino mentre le stanze sono provviste di ventilatore a solaio.

Nell'appartamento denominato sub 2 gli infissi esterni sono in alluminio color legno privi di persiane mentre le porte interne sono tamburate chiare di foggia moderna in alcuni ambienti, mancanti in una camera da letto, e di foggia più classica nel bagno; anche in questo caso l'ambiente è riscaldato solo nel soggiorno con una stufa a pellet.

Entrambe gli appartamenti sono serviti da acqua calda sanitaria prodotta mediante



caldaia a gas collocata sul retro dell'edificio.

Pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in materiale ceramico mentre l'impianto elettrico e idrico, da una verifica visiva, sembrerebbe nella norma ma non sono presenti certificazioni di corretta messa in opera degli stessi.

La recinzione sul fronte strada è realizzata con muretto e soprastanti ringhiere realizzate in cemento.

L'edificio esternamente non risulta concluso e presenta evidenti fenomeni di deterioramento dovuti alla mancanza di finiture su alcune parti delle facciate, vedasi fori sui muri per passaggio tubazioni o aperture finestre senza ripristino intonaco e tinteggiature, o la stessa mancanza di una generale manutenzione ordinaria.

A parte il tratto antistante l'abitazione principale tutta l'area versa in condizioni di degrado e disordine per la presenza di cumuli di detriti e strutture non completate o realizzate con materiali di fortuna.

Da evidenziare la presenza di una terza residenza, poco distante dal fabbricato oggetto di pignoramento, costruita tra il mappale 439 (oggetto di pignoramento) e il mappale 437 (non oggetto di pignoramento).

Tale edificio si sviluppa su due livelli e comprende una superficie coperta di circa 120 mq, è privo di concessione edilizia, non è accatastato e non ha i requisiti per procedere con una pratica in sanatoria edilizia.



Planimetria con individuazione dell'immobile abusivo.

4. QUESITO N. 3

ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL



PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:

- A. *SE I DATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;*
- B. *SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;*
- C. *SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO IN QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.*

Risposta n. 3:

I dati indicati nel pignoramento hanno permesso l'individuazione dei beni oggetto di perizia di seguito elencati:

- Foglio 27 mappale 203 (catasto fabbricati);
- Foglio 27 mappale 439 (catasto terreni).

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come segue.

Dati catastali

L'immobile è distinto al N.C.U. di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 27**:

- **Mapp.le:** 203
- **Sub:** -
- **Zona cens.:** 1
- **Consistenza** **vani 7**
- **Rendita** -

Intestato a:

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobile distinto al Catasto terreni di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 27**:

- **Mapp.le:** 439
- **Sub:** -
- **Zona cens.:** -
- **Qualità classe:** pascolo



-	Superficie:	2.229 mq
-	Rendita Dominicale:	euro 1.50
-	Rendita Agrario:	euro 0.81

Intestato a:

Dati derivanti da: Tipo mappale del 17.05.1983 prot. n. 231021 in atti dal 26.09.2001 (n.635.1/1983).

A seguito di verifica il mappale 439 nell'estratto di mappa risultava "graffato" con il fabbricato indicato al mappale 203 pertanto, non poteva essere identificato quale utilizzo pascolo, il Ctù ha provveduto ad aggiornare la cartografia per la trasformazione in Ente Urbano.

Il bene oggetto di perizia è stato indicato all'atto del pignoramento come singola unità abitativa, mentre durante il sopralluogo è stato constatato che l'edificio è stato oggetto di ampliamento e modifiche interne per la realizzazione di due unità abitative.

Per quanto sopra esposto sono state apportate le variazioni catastali sull'immobile.

5. QUESITO N. 4

PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Risposta n. 4:

A seguito di una prima verifica della documentazione del fascicolo è stato riscontrato che la Vax presentava il mappale 439 "graffato" con il fabbricato e nella visura risulta esservi un tipo mappale del 17/05/1983 protocollo n. 231021 in atti dal 26/09/2001 (n. 635.1/1983), dove erroneamente la qualità del mappale risultava essere un pascolo anziché un ente urbano.

A seguito di istanza presentata il 09.03.2021 il CTU ha provveduto ad aggiornare il bene come segue

-	Mapp.le:	439
---	-----------------	-----



PERIZIA ESTIMATIVA
IMMOBILI SITI IN LOCALITA' PUTZOLU
COMUNE DI OLBIA

-	Sub:	-
-	Zona cens.:	-
-	Qualità classe	ente urbano
-	Superficie:	2.229 mq
-	Dominicale:	-
-	Agricolo:	-

Dati derivanti da: variazione d'ufficio del 17.05.1983 prot. SS0024759 in atti dal 15.04.2021 ist. 24758 del 15.04.2021 (n. 635/1983).

A seguito di sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione identificato catastalmente come singola unità abitativa,, così come già descritto, è emerso che il fabbricato comprendeva 2 unità abitative e un locale indipendente adibito a garage.

Tutte le modifiche apportate sull'immobile sono risultate prive di concessione edilizia e le stesse variazioni, oltre a interessare la disposizione interna e le stesse funzionalità degli ambienti, hanno riguardato incrementi volumetrici in parte sanabili e in parte per le norme vigenti non regolarizzabili.

Vista l'esistenza di due unità abitative, e non di una residenza secondo quanto presente in catasto, l'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale che tuttavia non ha potuto omettere l'esistenza di parti di edificio abusive che con ogni probabilità dovranno essere rimosse.

Vista l'entità delle difformità riscontrate sull'immobile rispetto a quanto presente presso il catasto urbano, in data 03.01.2023 il Ctu presentava al G.E. istanza di autorizzazione a procedere per l'aggiornamento catastale dell'edificio che veniva accolta durante l'udienza del 14.02.2023.

Considerando che nella visura degli immobili erano ancora presenti il

, quale usufruttuario, e la quale proprietaria dell'immobile per la quota di 1/2, sono state presentate le pratiche di riunione di usufrutto e le volture della proprietà in relazione agli atti di donazione e divisione del 1997 e ai relativi decessi dei signori .

Per quanto sopra citato l'aggiornamento catastale non ha tenuto conto delle volumetrie in stato di rustico e piccole entità sparse all'interno della proprietà, tra queste i locali di sgombero e di ricovero animali i che dovranno essere rimosse.



L'aggiornamento catastale ha comportato **la soppressione del mappale 439** e generato 4 subalterni distinti al N.C.U. di Sassari sezione del comune di Olbia **al Foglio 27**:

– **Mapp.le:** 203
– **Sub:** 1
– **Zona cens.:** 1
– **Categoria:** A/3
– **Classe:** 2
– **Consistenza:** 4,5
– **Superficie lotto:** 101 mq
– **Rendita:** euro 371,85

– **Mapp.le:** 203
– **Sub:** 2
– **Zona cens.:** 1
– **Categoria:** A/3
– **Classe:** 2
– **Consistenza:** 5,5
– **Superficie lotto:** 113 mq
– **Rendita:** euro 454,48

– **Mapp.le:** 203
– **Sub:** 3
– **Zona cens.:** 1
– **Categoria:** C/6
– **Classe:** 1
– **Consistenza:** 36 mq
– **Superficie lotto:** 36 mq
– **Rendita:** euro 191,50

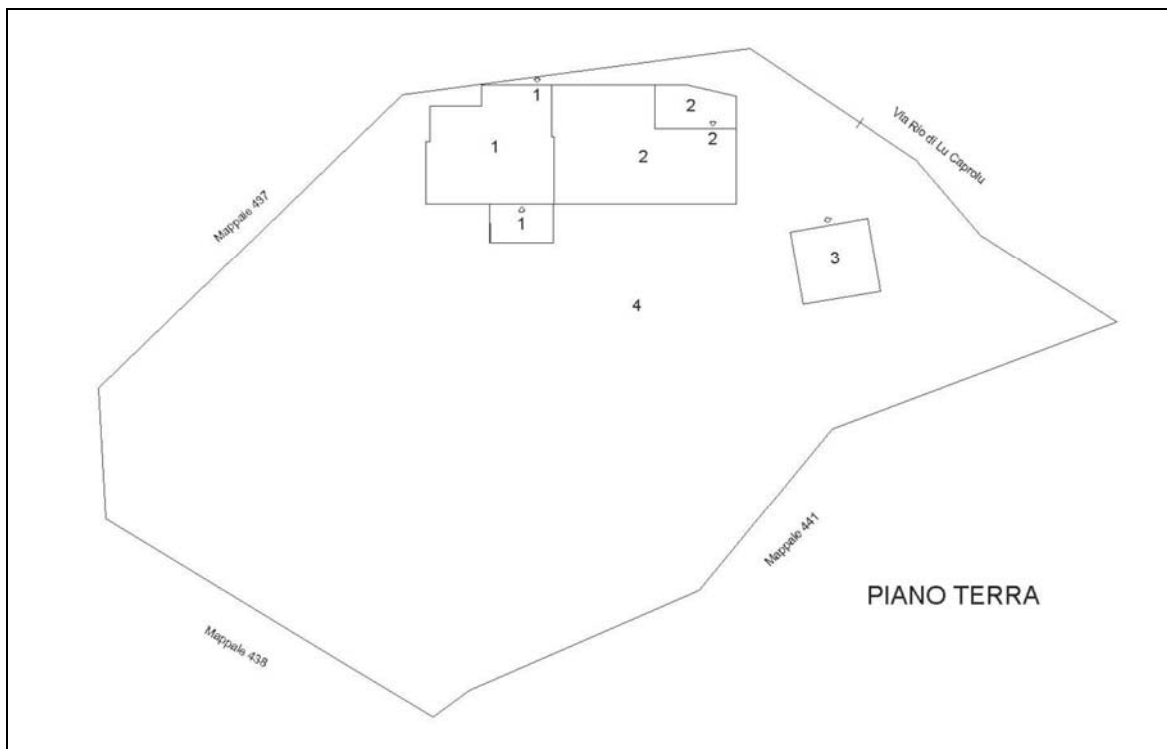
– **Mapp.le:** 203
– **Sub:** 4
– **Zona cens.:** 1
– **Categoria:** -
– **Classe:** -
– **Consistenza:** -

Dati derivanti da: Variazione del 27.07.2023 Pratica n. SS 0058098 in atti dal 28.07.2023
divisione - ampliamento (n. 58098.1/2023)

Intestato a



nato ad _____ codice fiscale _____ ;
quota : nuda proprietà 1/1
_____, nato _____ codice fiscale _____
Quota : usufruttuario 1/1



Planimetria catastale aggiornata.

6. QUESITO N. 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Risposta n. 5:

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) del comune Olbia e quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) i terreni e le aree urbane oggetto di perizia sono così identificate:

- Foglio 27 mappale 203 catasto fabbricati Foglio 27 mappale 439 catasto terreni ricadenti in *Zona E2.a Agricola*.

7. QUESITO N. 6

INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ DELLO STESSO. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, OPERI IL CONTROLLO SULLA POSSIBILITÀ DI



SANATORIA DI CUI ALL'ART. 26 DEL D.P.R. 6 GIUGNO N. 380 ED ACCERTI GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, SE RISULTINO PENDENTI ISTANZE DI SANATORIA, INDICHI IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA 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 DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, CO 6, L. 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, CO. 5, D.P.R. 6 GIUGNO 2011, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Risposta n. 6:

Al fine di poter rispondere al presente quesito il Ctu ha effettuato le verifiche presso gli uffici tecnici del comune di Olbia, pertanto in data 20.07.2021 con protocollo 79910 è stata fatta istanza di accesso alla documentazione amministrativa per la verifica dello stato di conformità dell'immobile.

In data 29.11.2021 il Comune rilasciava la documentazione richiesta dalla quale è emerso che il fabbricato è stato realizzato in virtù della seguente concessione:

Concessione in Sanatoria Legge n. 47/85 - Pratica n. 124 del 06.04.1992.

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo è emerso che l'immobile dovrà essere sottoposto ad accertamento di conformità in quanto sono stati realizzati due appartamenti in luogo di uno autorizzato; sono presenti all'interno della proprietà altre volumetrie non sanabili.

Rispetto a quanto previsto dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia di seguito si elencano le difformità riscontrate:

- sono stati realizzati 2 singoli appartamenti in virtù della residenza concessionata;
- essendo presenti due unità abitative gli ambienti interni hanno subito una variazione oltre che spaziale anche funzionale, l'apertura e/o chiusure di finestre ha comportato il cambiamento dei prospetti dell'immobile;
- è stata modificata la veranda coperta attualmente con funzione di ingresso all'unità identificata come sub 1;
- è stato realizzato un incremento volumetrico a favore del sub 2 tramite la realizzazione del soggiorno;
- è stata realizzata una veranda scoperta con funzione di ingresso al sub 2;
- è presente una struttura coperta con funzione di parcheggio all'ingresso della proprietà;
- sono presenti diverse strutture in stato di rustico adibite a ricovero attrezzi o animali;

Particolare attenzione merita la costruzione di una vera e propria abitazione priva di autorizzazione posta a pochi metri dal fabbricato oggetto di perizia, che seppur esternamente la struttura non risulta conclusa, internamente la residenza mostra per lo



stato di conservazione la recente conclusione dei lavori.

La struttura è stata realizzata sopra due mappali di proprietà dell'esecutato, il mappale 203 e il mappale 437, quest'ultimo non è oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda i costi, la valutazione della sanabilità richiede la realizzazione di un progetto di sanatoria da sottoporre all'ufficio comunale competente, pertanto la relativa valutazione, ad avviso dello scrivente, non può essere definita con certezza matematica dovendo procedere materialmente alla predisposizione di un progetto per la regolarizzazione delle opere da sanare.

Va precisato che mentre alcune parti realizzate abusivamente dovranno essere rimosse, vedasi le varie tettoie o locali di sgombero sparsi per l'area, la nuova volumetria facente parte dell'immobile identificato con il sub 2 potrebbe essere oggetto di parziale demolizione.

Il sottoscritto pertanto procederà a quantificare forfettariamente tali valori, che andranno a concorrere al deprezzamento dell'immobile in fase di stima.

8. QUESITO N. 7

VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

Risposta n. 7:

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico in quanto adibiti ad abitazione ad uso residenziale

9. QUESITO N. 8

SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Risposta n. 8:

L'immobile non è soggetto a spese fisse di gestione in quanto è indipendente e privo di condominio.



10. QUESITO N. 9

DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI; PROVVEDENDO, IN QUEST'ULTIMO CASO, ALLA LORO FORMAZIONE E PROCEDENDO, INOLTRE, (SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE) ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO; IN QUESTA IPOTESI L'ESPERTO DOVRÀ ALLEGARE, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Risposta n. 9:

Considerando che le due unità abitative sono state realizzate in assenza di concessione edilizia, evidenziando che l'attuale pianta è frutto in parte di accorgimenti dettati da modifiche interne, risulta difficile ipotizzare una vendita distinta degli immobili in quanto non ci sono elementi che possano farli ritenere indipendenti tra di loro da un punto di vista impiantistico e strutturale.

Per tali ragioni si ritiene opportuno procedere con la vendita in un unico lotto.

11. QUESITO N. 10

DICA NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE SIA PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA, PROCEDENDO, IN QUESTO CASO, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (ED, OVE NECESSARIO, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI, NONCHÉ ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI, PREVEDENDO ANCHE ALLA DETERMINAZIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; L'ESPERTO DOVRÀ PROCEDERE, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 C.P.C. DALL'ART. 846 C.C. E DALLA L. 3 GIUGNO 1940, N. 1078.

Risposta n. 10:

Il bene è stato pignorato per la quota di 1/1.

12. QUESITO N. 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE



ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; VERIFICHI SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL GIUDIZIO PER LA LIBERAZIONE DEL BENE E DOVRÀ ESPRIMERE UN PARERE IN ORDINE ALLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Risposta n. 11:

L'immobile risulta prima abitazione degli esecutati

La proprietà è documentata tramite atto pubblico del notaio Gianfranco Giuliani del 20.01.1997 repertorio n. 158670 trascritto in data 04.02.1997 ai numeri 612 di registro particolare e 838 registro generale.

13. QUESITO N. 12

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

Risposta n. 12:

L'immobile risulta prima abitazione del sig.

14. QUESITO N. 13

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ, ACCERTI L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI QUELLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE, COMUNQUE, RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; INDICHI, ALTRESÌ, L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

Risposta n. 13:

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di natura artistica, storica, di indivisibilità e inalienabilità.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.



15. QUESITO N. 14

DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE DI QUEST'ULTIMO (CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA COMMERCIALE), OPERANDO I NECESSARI ADEGUAMENTO E CORREZIONI SULLA BASSE DEGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, DELLO STATO DI USO E MANUTENZIONE, DELLO STATO DI POSSESSO E DEGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHÉ DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI RESTATE INSOLUTE ED, INFINE, CONSIDERANDO CHE LA VENDITA FORZATA NON PREVEDE GARANZIA PER I VIZI DEL BENE VENDUTO ESPRESSA; PRECISI TUTTE LE CIRCOSTANZE UTILI VALUTATE AI FINI DELLA STIMA IVI COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Risposta n. 14:

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto si e' proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€ tot/mq) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni.

Tramite il raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali e' stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, l'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, inoltre sono stati tenuti in considerazione i seguenti parametri:

- la localizzazione,
- accessibilità dalle principali vie di comunicazione,
- volumetria presente sul lotto,
- la potenzialità edificatoria residua del lotto.

Nella formazione dei parametri di riferimento sono stati esclusi, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale.

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. F), dopo un'attenta analisi sull'immobile che ha tenuto conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, delle caratteristiche del bene da stimare, dello stato di conservazione dello stesso e dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene che il più probabile valore di mercato sia €/mq 1.600,00.

A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento α che tenga conto della vetustà del fabbricato, delle spese necessarie per sanare quanto non regolarmente autorizzato comprensivo di costi di demolizioni e relativi ripristini, delle pratiche di sanatoria



e per la richiesta di agibilità dei due appartamenti.

Pertanto il valore dell'immobile sarà:

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore venale dello stato di fatto

Si ritiene che un congruo coefficiente di deprezzamento che tenga conto dei costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile e delle opere edilizie di demolizioni e ripristino sia pari al 20%.

▪ Superficie commerciale immobile S_c [mq]= $S_{ca}+S_{cv}+ S_{ci} +S_{ca}$:	
Superficie commerciale appartamento 1 S_{ca}	85,0 mq x100% = 85,00 mq
Superficie commerciale appartamento 2 S_{ca}	113,00 mq x100% = 113,00 mq
Superficie commerciale veranda coperta S_{cvc}	15,00 mq x 30% = 4,50 mq
Superficie commerciale veranda scoperta S_{cvs}	20,00 mq x 10% = 2,00 mq
Superficie commerciale locale garage S_{cg}	36,00 mq x 50% = 18,00 mq
Superficie commerciale giardino di pertinenza casa S_{cg}	500,0 mq x 10% = 50,00 mq
Superficie commerciale terreno di pertinenza casa S_{cg}	1461,0 mq x 2% = 29,22 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq]</u>	<u>301,72 mq</u>
▪ Valore di mercato v [€/mq]	€ 1.600,00
▪ VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE $V_s= S_c \times v$	€ 482.752,00
▪ α = coefficiente di deprezzamento	0.80
▪ VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha V_s$	€ 386.201,60

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di **Euro 386.000,00**.

Il CTU
Arch. Leo Orgiu



ALLEGATI

Allegato A	Elenco delle trascrizioni, ispezioni ipotecarie e atti di provenienza
Allegato B	Identificazione catastale all'atto del pignoramento
Allegato C	Certificazione di destinazione urbanistica
Allegato D	Concessione Edilizia
Allegato E	Verbale di sopralluogo
Allegato F	Documentazione fotografica
Allegato G	Aggiornamento catastale
Allegato H	Certificati anagrafici

