

PERIZIA ESTIMATIVA

DATI SENSIBILI

Compendio immobiliare

sito in via Strasburgo nn. 10 e 12 - Olbia

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 43/2021 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania



Giudice delegato alla procedura:

Dott.ssa Federica Lunari



**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI SITI
IN VIA STRASBURGO A OLBIA
DATI SENSIBILI**

1. **PREMESSA** 3

2. **OGGETTO DELL'INCARICO** 3

3. **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

4. **QUESITO N. 2** 8

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 8

5. **QUESITO N. 3** 23

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 23

a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 23

b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 23

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 23

6. **QUESITO N. 4** 27

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 27

7. **QUESITO N. 5** 28

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 28

8. **QUESITO N. 6** 28

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 28



**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI SITI
IN VIA STRASBURGO A OLBIA
DATI SENSIBILI**

9. QUESITO N. 7	30
Verifici 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. 30	
10. QUESITO N. 8	31
Specifici 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..... 31	
11. QUESITO N. 9	31
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, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale..... 31	
12. QUESITO N. 10	32
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..... 32	
13. QUESITO N. 11	32
Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifici 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 32	
14. QUESITO N. 12	33
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale..... 33	
15. QUESITO N. 13	33
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..... 33	
16. QUESITO N. 14	34
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..... 34	
ALLEGATI	38



1. PREMESSA

La sottoscritta _____, residente a _____ in via _____, iscritta all'ordine degli ingegneri di Sassari al n. _____ il giorno _____ novembre 2022 mediante giuramento di rito riceveva dal Giudice Dott.ssa Costanza Teti l'incarico per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 43-2021.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico - estimativa di più immobili residenziali e magazzini/locali deposito siti a Olbia in via Strasburgo n. 10 e 12, nello specifico i beni in esecuzione sono distinti al catasto fabbricati del comune di Olbia al Foglio 23 Particella 988 subalterni 4 e 6 e particella 2396 subalterni 2, 3, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 21, 22, 23 e 28.

3. 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:

- atto di pignoramento con indicazione dei beni in esecuzione;



- certificato notarile ventennale;
- nota di trascrizione.

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

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

- iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (all. A).
- planimetrie e visure catastali (all. B);
- verifica contratto di locazione in essere degli immobili (all. F).

Consultati i documenti e i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania alla data del 26 aprile 2024, risulta quanto segue:

Pignoramento immobiliare del 04.03.2021, n. rep. 237/2021 rogante Tribunale ordinario di Tempio Pausania (SS), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 13.04.2021, ai nn. 3682/2596.

Soggetti interessati

A favore di

Contro , sede Olbia (SS), C.F.

Unità negoziale

Immobili siti nel comune di Olbia (SS), distinti al NCEU al foglio 23:

1. Particella 988 subalterno 4 natura - F1 Area Urbana;
2. Particella 988 subalterno 6 natura - F1 Area Urbana;
3. Particella 2396 subalterno 2 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
4. Particella 2396 subalterno 3 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
5. Particella 2396 subalterno 5 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
6. Particella 2396 subalterno 10 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
7. Particella 2396 subalterno 11 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
8. Particella 2396 subalterno 12 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
9. Particella 2396 subalterno 13 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
10. Particella 2396 subalterno 15 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
11. Particella 2396 subalterno 21 natura - C2 Magazzini e locali di deposito;
12. Particella 2396 subalterno 22 natura - C2 Magazzini e locali di deposito;
13. Particella 2396 subalterno 23 natura - C2 Magazzini e locali di deposito;
14. Particella 2396 subalterno 28 natura - C2 Magazzini e locali di deposito.

Quota: 1/1 proprietà.

Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo del 11.11.2014, n. rep. 8201/2014 rogante Tribunale



Bologna (Bo), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 18.03.2015, ai nn. 1748/310.

Soggetti interessati

A favore di _____ sede di Bologna (Bo), C.F. _____ Domicilio _____
ipotecario eletto presso _____ ,

Contro _____ , sede Olbia (SS), C.F _____

Unità negoziale

Immobili siti nel comune di Olbia (SS), distinti al NCEU al foglio 23:

1. Particella 2396 subalterno 2 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
2. Particella 2396 subalterno 3 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
3. Particella 2396 subalterno 5 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
4. Particella 2396 subalterno 10 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
5. Particella 2396 subalterno 11 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
6. Particella 2396 subalterno 12 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
7. Particella 2396 subalterno 13 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
8. Particella 2396 subalterno 15 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
9. Particella 2396 subalterno 21 natura - C2 Magazzini e locali di deposito;
10. Particella 2396 subalterno 22 natura - C2 Magazzini e locali di deposito;
11. Particella 2396 subalterno 23 natura - C2 Magazzini e locali di deposito;
12. Particella 2396 subalterno 28 natura - C2 Magazzini e locali di deposito.

Quota: 1/1 proprietà.

Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo del 10.01.2011, n. rep. 536/2011 rogante Tribunale Milano (Mi), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 09.02.2012, ai nn. 1175/132.

Soggetti interessati

A favore di _____ sede di Milano (Mi), C.F. _____ . Domicilio _____
ipotecario eletto presso _____

Contro _____ , sede Olbia (SS), C.F. _____

Unità negoziale

Immobili siti nel comune di Olbia (SS), distinti al NCEU al foglio 23:

1. Particella 988 subalterno 4 natura - F1 Area Urbana;
2. Particella 988 subalterno 6 natura - F1 Area Urbana;
3. Particella 2396 subalterno 2 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
4. Particella 2396 subalterno 3 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
5. Particella 2396 subalterno 4 natura - A2 Abitazione di tipo civile;
6. Particella 2396 subalterno 5 natura - A2 Abitazione di tipo civile;



7. Particella 2396 subalterno 6 natura – A2 Abitazione di tipo civile;
8. Particella 2396 subalterno 7 natura – A2 Abitazione di tipo civile;
9. Particella 2396 subalterno 8 natura – A2 Abitazione di tipo civile;
10. Particella 2396 subalterno 9 natura – A2 Abitazione di tipo civile;
11. Particella 2396 subalterno 10 natura – A2 Abitazione di tipo civile;
12. Particella 2396 subalterno 11 natura – A2 Abitazione di tipo civile;
13. Particella 2396 subalterno 12 natura – A2 Abitazione di tipo civile;
14. Particella 2396 subalterno 13 natura – A2 Abitazione di tipo civile;
15. Particella 2396 subalterno 14 natura – A2 Abitazione di tipo civile;
16. Particella 2396 subalterno 15 natura – A2 Abitazione di tipo civile;
17. Particella 2396 subalterno 16 natura – A2 Abitazione di tipo civile;
18. Particella 2396 subalterno 21 natura – C2 Magazzini e locali di deposito;
19. Particella 2396 subalterno 22 natura – C2 Magazzini e locali di deposito;
20. Particella 2396 subalterno 23 natura – C2 Magazzini e locali di deposito;
21. Particella 2396 subalterno 28 natura – C2 Magazzini e locali di deposito.
22. Particella 1386 subalterno 7 natura – EU Ente urbano.

Quota: 1/1 proprietà.

Annotazione presentata il 28.09.2012 n. registro particolare 1261 e generale n. 8216:
Cancellazione totale.

Ipoteca volontaria atto notarile pubblico a rogito del notaio dott. _____ del 26.11.2007,
n. repertorio 137087/34001, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il
30.11.2007, ai nn. 14383/2724.

Soggetti interessati

A favore di _____ a con sede a _____, C.F. _____

Contro

Unità negoziale

Immobili siti nel comune di Olbia (SS), distinti al NCEU al foglio 23:

1. Particella 198 subalterno 1 natura – C Fabbricato in corso di costruzione;
2. Particella 198 subalterno 2 natura – C Fabbricato in corso di costruzione;
3. Particella 198 subalterno 3 natura – C Fabbricato in corso di costruzione;
4. Particella 198 subalterno 4 natura – C Fabbricato in corso di costruzione;
5. Particella 198 subalterno 5 natura – C Fabbricato in corso di costruzione;
6. Particella 198 subalterno 6 natura – C Fabbricato in corso di costruzione;
7. Particella 198 subalterno 7 natura – C Fabbricato in corso di costruzione;
8. Particella 198 subalterno 8 natura – C Fabbricato in corso di costruzione;
9. Particella 988 subalterno 6 natura – C Fabbricato in corso di costruzione;



10. Particella 988 subalterno 6 natura – C Fabbricato in corso di costruzione.

Quota: 1/1 proprietà.

Annotazione presentata il 31.12.2010 n. registro particolare 2128 e generale n. 14328.

Riduzione di somma.

Annotazione presentata il 31.12.2010 n. registro particolare 2129 e generale n. 14329.

Riduzione beni.

Annotazione presentata il 07.01.2011 n. registro particolare 63 e generale n. 151.

Riduzione di somma.

Annotazione presentata il 07.01.2011 n. registro particolare 64 e generale n. 152.

Riduzione beni.

Annotazione presentata il 16.05.2011 n. registro particolare 1033 e generale n. 5048.

Riduzione di somma.

Annotazione presentata il 16.05.2011 n. registro particolare 1034 e generale n. 5049.

Riduzione beni.

Ricorso per intervento nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto da parte

_____, C.F. 1 _____, con sede _____, elettivamente domiciliata in _____ rappresentata da _____. La società è creditrice nei confronti della _____, della somma complessiva di € _____ oltre interessi di mora maturati e maturandi e dei relativi accessori.

Ricorso per intervento nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto da parte della _____ creditrice ipotecaria nei confronti della _____ della somma capitale di € _____ oltre interessi legali a far data dal 23.04.2010 in forza del titolo esecutivo trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 18.03.2015, ai nn. 1748/310.

Ricorso per intervento nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto da parte _____, nata a _____ residente a Olbia in _____ C.F. _____, ed elettivamente domiciliata in Olbia _____, presso lo studio dell'avv. _____, creditrice nei confronti della _____ C.F. _____, dell'importo complessivo di € _____ oltre interessi in virtù della Sentenza n. _____ pubblicata in data 19.03.2021, emessa dalla Corte d'Appello di Sassari.



4. 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 e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione degli immobili 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 delle visure, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali degli immobili (all. B).

2_ Domanda di accesso ai documenti amministrativi del comune di Olbia per la richiesta di Concessione Edilizia degli immobili con relativi elaborati grafici (prot. 0151303 del 21.12.2022) (all. C).

Reperito il materiale necessario per l'identificazione dell'immobile si è provveduto a inviare in data 08.02.2023 a mezzo servizio postale e telematico, alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G la comunicazione di inizio operazioni peritali.

In data 23.02.2023, alla presenza del sig. _____ in rappresentanza dall'I.V.G., lo scrivente stimatore si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione al fine di effettuare l'accesso, nessuno della proprietà veniva rinvenuto in loco e pertanto non è stato possibile accedere ai beni.

Il giorno 16.03.2023, alla presenza sig. _____ in rappresentanza dall'I.V.G., previa comunicazione inviata per pec e a mezzo di servizio postale in data 24.02.2023 è stato effettuato un secondo tentativo di accesso agli immobili, anche in tale occasione non è stato possibile effettuare l'accesso ai beni in quanto non era presente l'esecutato o un suo delegato.



Il giorno 17.04.2024, previa comunicazione inviata per pec in data 05.04.2024 è stato possibile effettuare l'accesso agli immobili alla presenza dell'esecutato sig. _____ e del sig. _____ in rappresentanza dall'I.V.G, in tale occasione la Ctu ha provveduto ad effettuare il rilievo degli immobili e a produrre opportuna documentazione fotografica.

Le operazioni peritali sono proseguite in data 09.05.2024 alla presenza del sig.

_____ in rappresentanza dall'I.V.G e del sig. _____ (esecutato) in tale occasione la Ctu ha preso visione dei locali interrati distinti al NCEU al foglio 23, particella 2396 e subalterni 21, 22, 23, 28, ha eseguito il rilievo e redatto opportuna documentazione fotografica(all. E).

Descrizione dei beni.

I beni oggetto di perizia riguardano 12 unità immobiliari di cui 8 appartamenti e 4 locali magazzino facenti parte di un complesso residenziale denominato "*Le Ginestre*" sito nel comune di Olbia in via Strasburgo, 10 e 12; in particolare si tratta degli appartamenti identificati in catasto fabbricati al foglio 23 particella 2396 subalterni 2, 3, 5, 10, 11, 12, 13 e 15 e dei locali magazzino al piano interrato subalterni 21, 22, 23, 28.

Il complesso edilizio sorge nel quartiere "*Sa Minda Noa*" una zona urbana a nord di Olbia che si sviluppa perlopiù sul versante ovest della SS125 direzione Palau ad un'altitudine tra i 30 e i 50 metri sopra il livello del mare, dista circa 3 km dal centro storico dal quale è facilmente raggiungibile passando per via G. d'Annunzio e percorrendo in direzione nord viale Aldo Moro (SS125), una delle principali arterie della città, fino ad immettersi su via Strasburgo in prossimità del sovrastante viadotto (circonvallazione ovest) che attraversa l'intera zona.

La natura del quartiere è prevalentemente residenziale costituita da villette unifamiliari e pregiati complessi edilizi, sebbene nelle immediate vicinanze siano presenti diverse strutture commerciali ed alberghiere. Si tratta dunque di un'area urbana molto frequentata da residenti e turisti con una elevata concentrazione di traffico specialmente nel periodo estivo, tuttavia l'intera zona è dotata di una discreta viabilità costituita da ampie vie e rotonde che favoriscono un regolare flusso dei veicoli; il quartiere inoltre è servito da una rete di trasporto pubblico comunale che garantisce tutto l'anno il collegamento con il resto della città e le vicine località balneari, compreso il borgo di Porto Rotondo.

Secondo quanto previsto dal P.d.F. del comune di Olbia l'area su cui insistono gli immobili oggetto di perizia ricade nel P.R.U. Sa Minda Noa - CR.10.



PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI SITI
IN VIA STRASBURGO A OLBIA
DATI SENSIBILI



Aerofoto di Olbia con ubicazione degli immobili oggetto di perizia.



Aerofoto di Olbia con individuazione degli immobili oggetto di perizia.

Il complesso edilizio che accoglie i beni in esecuzione è stato realizzato in virtù della C.E. n. 274 del 31.05.07, e sebbene esteriormente la struttura risulta ultimata, si rileva che i lavori



all'interno degli appartamenti identificati con i subalterni 2, 3, 5, 10, 11, 13 e 15 non sono ancora completati, eccetto il subalterno 12 per il quale è stata presentata la partica SUAP n. 8151 del 05.05.2014 per opere di manutenzione straordinaria e modifiche interne, ed attualmente risulta occupato con regolare contratto di locazione; anche i locali magazzino al piano interrato identificati con i subalterni 21, 22, 23 e 28 sono in stato di rustico.

Tutti i beni pignorati hanno accesso da via Strasburgo, 10 e 12 passando attraverso un'area esterna comune impreziosita da vialetti e spazi verdi antistante il fabbricato che si sviluppa a ferro di cavallo sull'asse nord-sud. L'intro complesso è delimitato da recinzione bassa realizzata in muratura con copertine in granito e soprastante inferriata in ferro battuto come i cancelli d'ingresso alla proprietà.

Il complesso si sviluppa principalmente su due livelli fatta eccezione per i blocchi posti ad angolo che si sviluppano su tre livelli.

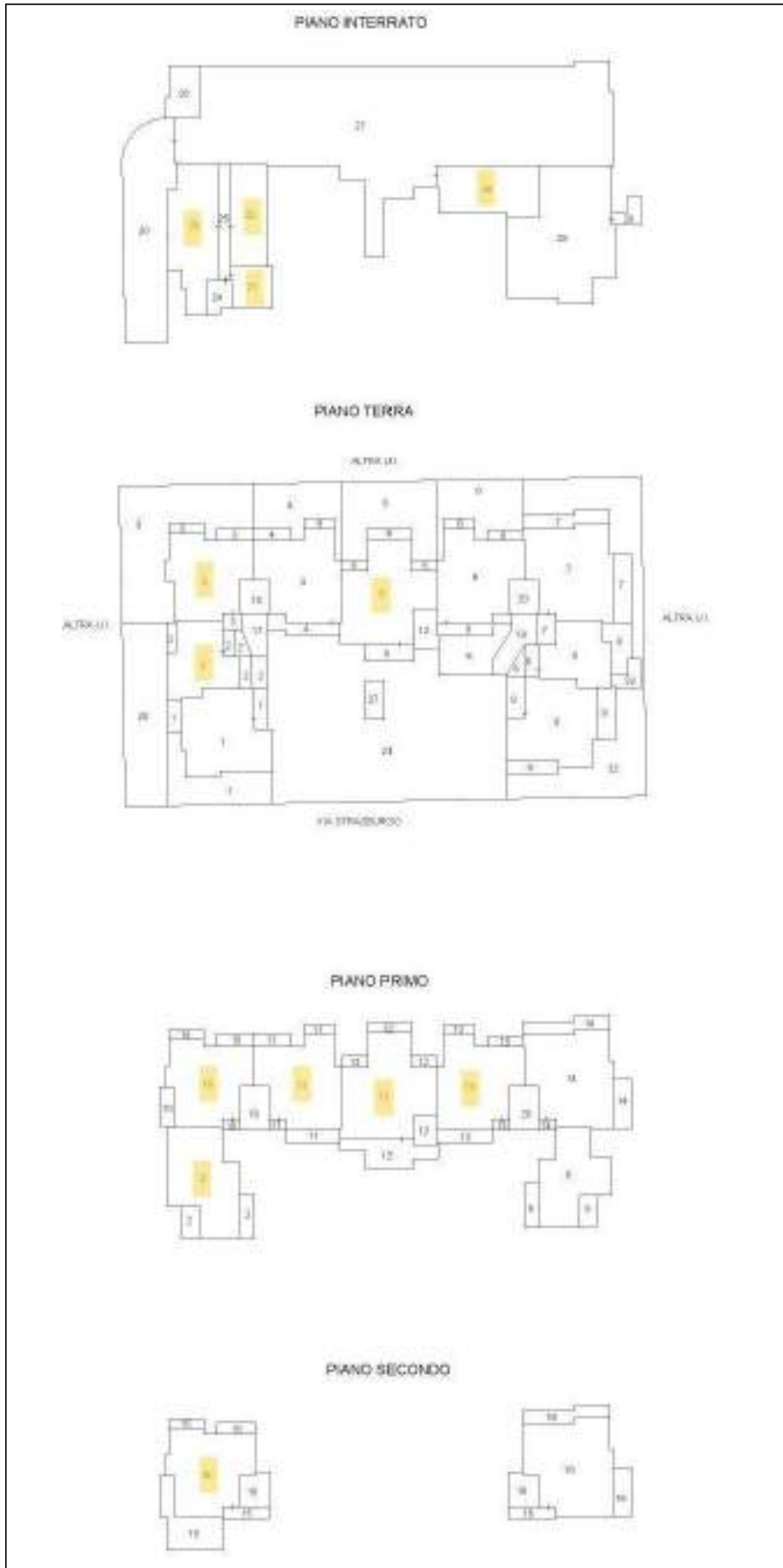
Elemento caratterizzante le aree esterne dell'edificio è la presenza del viadotto che oltre a sovrastare l'ingresso all'area condominiale presenta i piloni che occupano parte della carreggiata di via Strasburgo.



Foto aerea del complesso edilizio in via Strasburgo



PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI SITI
IN VIA STRASBURGO A OLBIA
DATI SENSIBILI

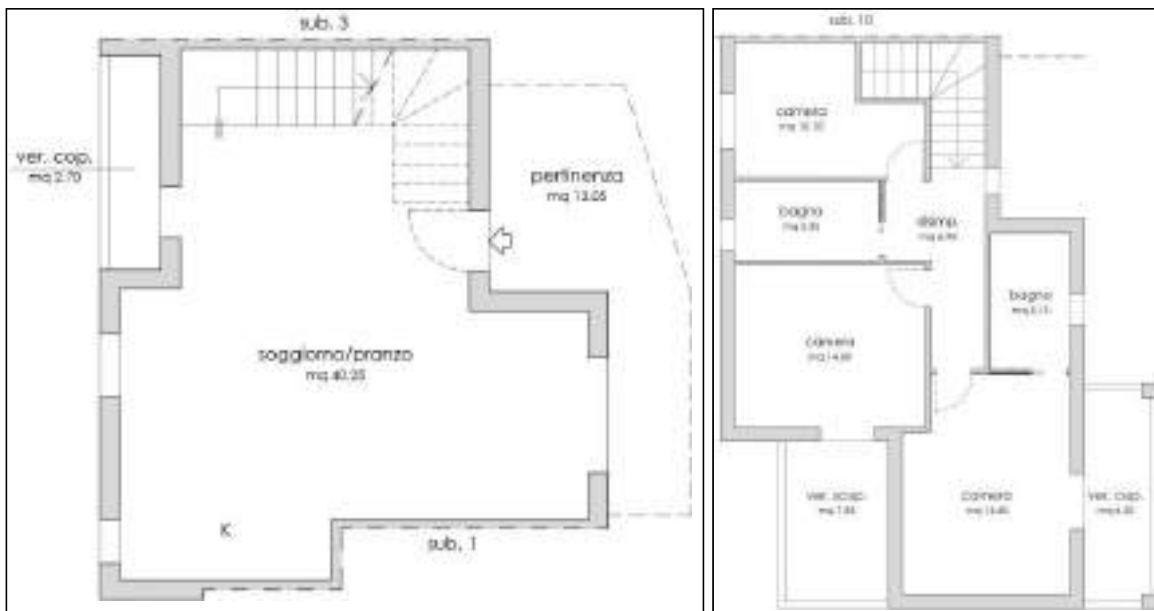


Estratto elaborato planimetrico F. 23 Mapp. 2396 con individuazione dei subalterni oggetto di esecuzione.



Sub. 2

L'unità immobiliare, non ancora ultimata, è posta al piano terra e si articola su due livelli, ha una superficie lorda complessiva di circa 130.60 mq, superficie utile abitabile di c.a. 98.85 mq e superficie complessiva netta delle verande e pertinenze di c.a. 29.90 mq.



Pianta piano terra – Sub. 2

Pianta piano primo – Sub. 2

Il piano terra, confinante con il sub. 1 lato sud e con il sub. 3 lato nord, ha ingresso diretto su un ampio e luminoso ambiente di circa 40.25 mq da destinare a soggiorno con predisposizione per la zona cottura ed una comoda scala a vista che collega l'ambiente con la zona notte posta al piano soprastante, è dotato di una piccola veranda coperta di c.a. 2.70 mq esposta ad ovest, e di una pertinenza esterna prospiciente l'ingresso dell'abitazione di c.a. 13.05 mq esposta ad est adiacente all'area condominiale; l'altezza interna è 2.70 m.

Il piano primo, confinante con il sub. 10 lato nord, ospita tre camere da letto e due bagni collegati da un corridoio di circa 6.90 mq, la prima camera è posta in prossimità della scala ha una superficie di c.a. 10.10 mq e si affaccia sul prospetto ovest, percorrendo il corridoio in senso longitudinale si accede dapprima al bagno di c.a. 5.35 mq anch'esso con affaccio sul lato ovest dell'edificio, a seguire la seconda camera dal letto delle dimensioni di c.a. 14.50 mq con veranda scoperta di c.a. 7.85 mq esposta a sud e per finire la terza camera da letto di c.a. 16.60 mq dotata di bagno privato di c.a. 5.15 mq che prende luce da una finestra esposta a est, e di veranda coperta di c.a. 6.30 mq anch'essa esposta ad est.

Il solaio di copertura a falde inclinate ha determinato un'altezza interna minima di circa 2.40 m, l'altezza media di tutti gli ambienti non è comunque inferiore a 2.70 m.

Nell'appartamento non si segnalano criticità di tipo tecnico costruttivo che coinvolgano elementi strutturali o di finitura interna, tuttavia si rilevano esfoliazioni nella tinteggiatura



esterna di alcune cornici ed un evidente stato di deterioramento degli infissi esterni più esposti. Il locale al piano terra è attualmente utilizzato come deposito di materiali ed attrezzature di cantiere.

Sub. 3

L'unità immobiliare è posta al piano terra e non ancora ultimata, confina con il sub. 2 lato sud e con il sub. 4 lato est, ha una superficie lorda di circa 76.50 mq, superficie utile abitabile di c.a. 64.30 mq, superficie complessiva netta verande e pertinenze di c.a. 38.05 mq ed un giardino di pertinenza di c.a. 98 mq.

L'appartamento si articola su un unico livello, della pertinenza esterna, di circa 2.75 mq, prospiciente le aree condominiali sulla quale è posto l'ingresso all'immobile, si accede direttamente ad un ampio ambiente di circa 26.80 mq da destinare a soggiorno con predisposizione per la zona cottura, la portafinestra posta sul lato ovest introduce in una spaziosa veranda scoperta di c.a. 25.40 mq.

Dal soggiorno si accede direttamente alla zona notte che ospita due camere da letto e due bagni collegati da un disimpegno di circa 4.00 mq, ovvero una camera di c.a. 10.55 mq con veranda scoperta di c.a. 3.40 mq, una di c.a. 14.60 mq con veranda coperta di c.a. 6.50 mq, e due bagni finestrati rispettivamente di c.a. 4.25 mq e c.a. 4.10 mq; le verande di entrambe le camere si affacciano sul giardino di pertinenza che si sviluppa intorno all'abitazione sui lati nord e ovest. L'altezza interna degli ambienti è 2.70 m.

Nell'appartamento non si segnalano criticità di tipo tecnico costruttivo che coinvolgano elementi strutturali o di finitura interna, tuttavia si evidenzia una situazione generale di incuria in prossimità delle aree esterne di pertinenza.



Pianta piano terra - Sub. 3



Sub. 5

L'unità immobiliare è posta al piano terra e non ancora ultimata, confina con il sub. 4 lato ovest e con il sub. 6 lato est, ha una superficie lorda di circa 88.70 mq, superficie utile abitabile di c.a. 74.75 mq, superficie complessiva netta verande di c.a. 42.20 mq ed un giardino di pertinenza di c.a. 50.25 mq.



Pianta piano terra - Sub. 5

L'appartamento si articola su un unico livello con ingresso diretto in un ampio ambiente di circa 29.40 mq da destinare a soggiorno con predisposizione per la zona cottura, un infisso scorrevole, posto sul lato sud, consente l'accesso alla veranda coperta di c.a. 9.35 mq che si affaccia sull'area condominiale.

Dal soggiorno si accede direttamente alla zona notte che ospita tre camere da letto e due bagni collegati da un disimpegno di circa 4.80 mq. Le camere hanno una superficie di c.a. 9.10 mq e c.a. 14.25 mq rispettivamente mentre i due bagni di c.a. 4.05 mq ciascuno sono entrambi illuminati da finestra di 0,70x1,00 m.

Il patio di c.a. 32.85 mq che si affaccia al giardino di pertinenza, esposto a nord, è fruibile dalle tre camere da letto tutte dotate di portafinestra.

L'altezza interna degli ambienti è 2.70 m.

Nell'appartamento non si segnalano criticità di tipo tecnico costruttivo che coinvolgano



elementi strutturali o di finitura interna, tuttavia si rilevano esfoliazioni nella tinteggiatura esterna in prossimità delle verande che si affacciano sul giardino di pertinenza che peraltro mostra una situazione generale di incuria, inoltre alcuni ambienti sono attualmente utilizzati come deposito di materiali ed attrezzature di cantiere.

Sub. 10

L'unità immobiliare, non ancora ultimata, è posta al primo piano e ha accesso dal corpo scala condominiale, confina con il sub. 2 lato sud, con il sub. 11 lato est.

Ha una superficie lorda di circa 76.60 mq, superficie utile abitabile di c.a. 64.50 mq e superficie complessiva netta di verande e pertinenze di c.a. 15.20 mq.

L'appartamento si articola su un unico livello, dalla pertinenza esterna di c.a. 2.50 mq, prospiciente l'ingresso si accede direttamente al un ampio ambiente di circa 27.20 mq da destinare a soggiorno con predisposizione per la zona cottura, una portafinestra posta sul lato ovest consente l'accesso a una veranda coperta di c.a. 6.00 mq.

Dal soggiorno si accede direttamente alla zona notte che ospita due camere da letto e due bagni collegati da un disimpegno di circa 4.10 mq, ovvero una camera di c.a. 10.55 mq con balcone di c.a. 2.75 mq, una di c.a. 14.45 mq con veranda coperta di c.a. 3.95 mq entrambe esposte a nord, e due bagni finestrati rispettivamente di c.a. 4.05 mq e c.a. 4.15 mq. L'altezza interna degli ambienti è 2.70 m.

Nell'appartamento non si segnalano criticità di tipo tecnico costruttivo che coinvolgano elementi strutturali o di finitura interna.



Pianta piano primo - Sub. 10



Sub. 11

L'unità immobiliare, non ancora ultimata, è posta al primo piano e ha accesso dal corpo scala condominiale, confina con il sub. 10 lato ovest, con il sub. 12 lato est.

Ha una superficie lorda di circa 79.45 mq, superficie utile abitabile di c.a. 67.20 mq e superficie complessiva netta di verande e pertinenze di c.a. 16.25 mq.

L'appartamento si articola su un unico livello, dall'ingresso posto sulla pertinenza esterna di circa 2.45 mq si accede direttamente in un ampio ambiente di circa 31.90 mq da destinare a soggiorno con predisposizione per la zona cottura, un infisso scorrevole posto sul lato sud consente l'accesso alla veranda coperta di c.a. 7.60 mq.

Dal soggiorno un disimpegno di circa 3.65 mq introduce alla zona notte che ospita due camere da letto di c.a. 14.25 mq e 9.20 mq e due bagni finestrati di c.a. 4.10 mq ciascuno, le camere da letto sono entrambe dotate di balcone di c.a. 3.80 mq e 2.40 mq rispettivamente.

Il solaio di copertura a falde inclinate ha determinato un'altezza interna minima di circa 2.40 m, l'altezza media degli ambienti non è comunque inferiore a 2.70 m.

Nell'appartamento non si segnalano criticità di tipo tecnico costruttivo che coinvolgano elementi strutturali o di finitura interna, tuttavia si rileva un evidente stato di deterioramento degli infissi esterni più esposti e una situazione generale di incuria in prossimità dei balconi rivolti a nord.



Pianta piano primo - Sub. 11



Sub. 12

L'unità immobiliare, ultimata, è posta al primo piano ed attualmente occupata, confinante con il sub. 11 lato ovest, con il sub. 13 lato est, e ha una superficie lorda di circa 92.95 mq, superficie utile abitabile di c.a. 78.60 mq e superficie complessiva netta verande e pertinenze di c.a. 29.25 mq.

Un cancelletto di ferro battuto, posto al piano terra introduce al vano scala di pertinenza dell'appartamento che si conclude su un'ampia veranda coperta delle dimensioni di circa 19.20 mq sulla quale è posto il portoncino d'ingresso. Dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno/pranzo di circa 25.75 mq comunicante con la piccola cucina di c.a. 5.75 mq mediante apertura semicircolare di c.a. 2 m, l'ambiente è illuminato da un ampio scorrevole che si affaccia sulla veranda coperta esposta a sud.

Dal soggiorno si accede alla zona notte, che ospita un disimpegno di circa 4.95 mq sul quale si affacciano due camere da letto una di c.a. 12.55 mq con annesso balcone di c.a. 2.95 mq e una di c.a. 14.75 mq con balcone di c.a. 4.30 mq, due bagni finestrati di c.a. 4.15 mq ciascuno ed un locale ripostiglio di c.a. 6.55 mq con balcone di c.a. 2.80 mq tutti esposti a nord, il solaio di copertura a falde inclinate ha determinato un'altezza interna minima di circa 2.40 m, l'altezza media degli ambienti non è comunque inferiore a 2.70 m.



Pianta piano primo - Sub. 12



L'appartamento nell'insieme si presenta in buono stato di conservazione, è caratterizzato dalle seguenti finiture interne:

- intonaco con malta premiscelata e tinteggiatura con pitture lavabili di colore bianco;
- pavimenti interni con piastrelle monocottura e pavimenti esterni con piastrelle in cotto semirustiche;
- rivestimento di pareti per bagni e cucina con piastrelle in gres ceramico;
- porte interne in legno tamburato.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un impianto a gas (bombole e caldaia alloggiati all'esterno, nel balcone della camera da letto padronale); per il riscaldamento viene utilizzata una stufa a pellet collocata nel soggiorno, è inoltre presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Gli impianti elettrico e idrico, da una verifica visiva, sembrano essere nella norma ma non sono presenti certificazioni di corretta messa in opera degli stessi.

Sub. 13

L'unità immobiliare, non ancora ultimata, è posta al primo piano e ha accesso dal corpo scala condominiale, confina con il sub. 12 lato ovest, con il sub. 14 lato est.

Ha una superficie lorda di circa 81.20 mq, superficie utile abitabile di c.a. 68.90 mq e superficie complessiva netta di verande e pertinenze di c.a. 16.90 mq.

L'appartamento si articola su un unico livello, dalla pertinenza esterna di c.a. 2.60 mq, prospiciente l'ingresso si accede direttamente al un ampio ambiente di circa 32.70 mq da destinare a soggiorno con predisposizione per la zona cottura, un infisso scorrevole posto sul lato sud consente l'accesso alla veranda coperta di c.a. 7.60 mq.

Dal soggiorno un disimpegno di circa 4.40 mq introduce alla zona notte che ospita due camere da letto di c.a. 14.25 mq e 9.05 mq e due bagni finestrati di c.a. 4.25 mq ciascuno, le camere da letto sono entrambe dotate di balcone di c.a. 9.05 mq e 2.55 mq rispettivamente entrambi esposti a nord.

Il solaio di copertura a falde inclinate ha determinato un'altezza interna minima di circa 2.40 m nelle camere e c.a. 2.90 m. nel soggiorno, l'altezza interna media degli ambienti non è comunque inferiore a 2.70 m.

Nell'appartamento non si segnalano criticità di tipo tecnico costruttivo che coinvolgano elementi strutturali o di finitura interna, tuttavia si rileva una lieve lesione dell'intonaco in una parete del soggiorno, dovuta probabilmente all'assestamento della struttura.



PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI SITI
IN VIA STRASBURGO A OLBIA
DATI SENSIBILI



Sub. 15

L'unità immobiliare, non ancora ultimata, è posta al primo secondo e ha accesso dal corpo scala condominiale e libero su tutti i lati; ha una superficie lorda di circa 78.45 mq, superficie utile abitabile di c.a. 64.90 mq e superficie complessiva netta di verande e pertinenze di c.a. 40.70 mq.

L'appartamento si articola su un unico livello con ingresso diretto in un ampio ambiente di circa 27.80 mq da destinare a soggiorno con predisposizione per la zona cottura, è dotato di portafinestra ed infisso scorrevole con accesso ad una spaziosa e panoramica terrazza attualmente scoperta di c.a. 27.80 mq esposta a sud, (si precisa che in concessione edilizia parte della veranda è coperta), nonché della pertinenza esterna all'ingresso di c.a. 6.15 mq.

Dal soggiorno un disimpegno di circa 4.00 mq introduce alla zona notte che ospita due camere da letto di c.a. 14.45 mq e 10.55 mq e due bagni finestrati di c.a. 4.05 mq ciascuno, le camere da letto sono dotate di balcone delle dimensioni di c.a. 3.90 mq e 2.75 mq rispettivamente entrambi esposti a nord.

Il solaio di copertura a falde inclinate ha determinato un'altezza interna minima di circa 2.40 m, l'altezza interna media degli ambienti non è comunque inferiore a 2.70 m.

Nell'appartamento non si segnalano criticità di tipo tecnico costruttivo che coinvolgano elementi strutturali o di finitura interna, tuttavia si rileva un evidente stato di deterioramento degli infissi esterni più esposti, inoltre si evidenzia un l'ammaloramento dell'intonaco esterno in prossimità dei balconi e della terrazza panoramica.



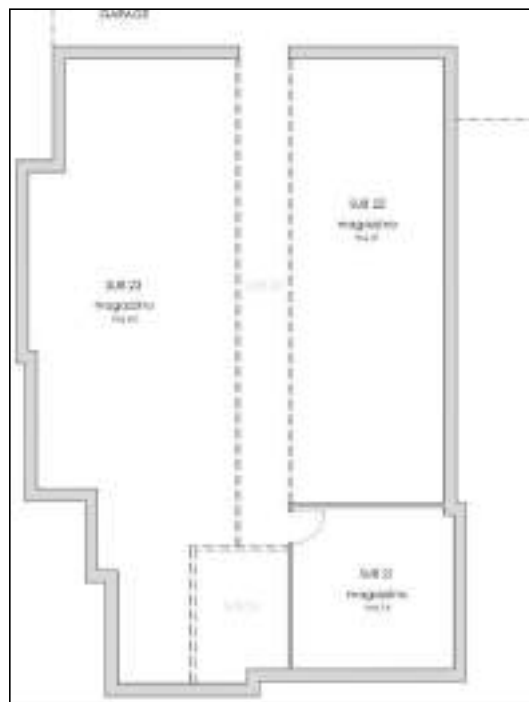
PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI SITI
IN VIA STRASBURGO A OLBIA
DATI SENSIBILI



Pianta piano secondo - Sub. 15

Subalterni 21, 22, 23 e 28

I magazzini al piano interrato identificati con i subalterni 21, 22, 23, 28 sono accessibili mediante la scala esterna collocata centralmente rispetto all'edificio nell'area condominiale rivolta a sud, o attraverso l'ingresso carrabile costituito da una rampa che costeggia il complesso edilizio sul lato ovest.



Sub. 21, 22, 23 al piano interrato



A seguito del sopralluogo è emerso che i locali identificati con il sub. 21 e sub. 28 rispettivamente di circa 16 mq e c.a. 55 mq sono conformi alle planimetrie catastali, a differenza dei sub. 22 e 23 che allo stato attuale non sono definiti e di fatto costituiscono un unico ambiente con i sub. 24 e 25 (non oggetto di perizia).

Attualmente i magazzini si presentano in stato di rustico, ciò nonostante sono utilizzati quali deposito, in particolare i subalterni 22 e 23 sono ingombri di materiale di vario genere.

I locali mostrano evidenti fenomeni diffusi di umidità dovuti a infiltrazioni su pareti e soffitti.

Aspetti costruttivi e tipologici

Il complesso residenziale "Le Ginestre", che accoglie le unità immobiliari sopra descritte nel complesso appare come un condominio signorile ben inserito nel contesto limitrofo. Da un punto di vista estetico si presenta nell'insieme in buono stato di conservazione sebbene si evidenzino lievi lesioni nell'intonaco e esfoliazioni della tinteggiatura diffuse soprattutto in prossimità dei cornicioni e dei balconi.

La struttura ha caratteristiche tipologiche e architettoniche in uso da più di un ventennio nel contesto cittadino urbano e limitrofo.

Elementi caratterizzanti di tale corrente architettonica possono essere sintetizzati mediante l'uso abbondante di materiali lapidei ornamentali, la realizzazione di verande con pilastri e archi, l'utilizzo di colorazioni pastello in facciata, marcapiani messi in risalto da cornicioni classici o classicheggianti e la realizzazione costante del tetto a padiglione o a doppia falda con coppi.

Le aree esterne sono caratterizzate dalla presenza di aree verdi ben curate e vialetti pavimentati che conducono all'ingresso dei vari appartamenti posti al piano terra o nei corpi scala condominiali.

Le caratteristiche costruttive e di finitura si possono sintetizzare come segue:

- struttura portante di tipo a telaio con pilastri e travi in cemento armato;
- solai piani ed inclinati in latero-cemento;
- coperture a doppia falda o padiglione e manto di finitura con coppi;
- tamponature con pacchetto murario (cm12/5/10) realizzato in blocchi di laterizi forati con interposto pannello stiferite;
- tramezzature in blocchi di laterizio forato da cm 8;
- finitura esterna con intonaco stile rustico e tinteggiatura con pitture al quarzo dalle tonalità tenue ed elementi decorativi costituiti da cornici e cornicioni di colore bianco avorio;
- soglie, davanzali e rivestimento corpi scala con lastre di granito bocciardato;
- serramenti esterni in legno "meranti" con vetro camera, muniti di persiane;



- impianto idrico-fognario: il complesso edilizio è fornito di sola predisposizione per l'allaccio alla rete idrica. Attualmente l'unica fonte di approvvigionamento idrico per le unità immobiliari abitate è costituita da un pozzo ubicato all'interno di un locale magazzino al piano interrato (sub. 21), che non è stato possibile visionare.
- impianto elettrico: la fornitura di energia elettrica avviene mediante un quadro di cantiere collocato nella nicchia esterna del muro di recinzione su via Strasburgo, allo stato attuale il complesso edilizio non dispone di allaccio ENEL per le utenze abitative;
- impianto per riscaldamento, acqua sanitaria, cottura domestica: in un angolo dell'area condominiale è ben visibile un copri tombino di protezione che indica la presenza di un serbatoio interrato del gas.

Così come illustrato dettagliatamente nella descrizione di ogni singolo subalterno, gli appartamenti sono tutti da concludere, fatta eccezione per il subalterno 12.

Al fine di concludere i lavori e rendere abitabili le unità immobiliari sarà necessario completare l'impianto elettrico e idraulico e di riscaldamento, pavimentare, installare sanitari e rubinetterie nei bagni, porre in opera le porte, e tinteggiare e installare i parapetti. Sarà inoltre indispensabile provvedere alla manutenzione delle soglie e di tutti gli infissi esterni già posti in opera, al ripristino dell'intonaco esterno ammalorato e alla relativa tinteggiatura.

5. 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:

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente Ctù.



**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI SITI
IN VIA STRASBURGO A OLBIA
DATI SENSIBILI**

Di seguito l'elenco dei beni pignorati tutti siti in via Strasburgo, distinti al catasto fabbricati del comune di Olbia al Foglio 23 Particella 2396 subalterni 2, 3, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 21, 22, 23 e 28 e particella 988 subalterno 4 e subalterno 6.

- **Mapp.le:** 2396
- **Sub:** **2**
- **Categoria** A/2
- **Classe** 1
- **Consistenza** 5,5 vani
- **Superficie catastale** 137 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq
- **Rendita** € 795,34
- **Intestato a:**) - Proprietà per 1/1.

- **Mapp.le:** 2396
- **Sub:** **3**
- **Categoria** A/2
- **Classe** 1
- **Consistenza** 4 vani
- **Superficie catastale** 86 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq
- **Rendita** € 578,43
- **Intestato a:** - Proprietà per 1/1.
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09.11.2015 - Inserimento di dati di superficie

- **Mapp.le:** 2396
- **Sub:** **5**
- **Categoria** A/2
- **Classe** 1
- **Consistenza** 5,5 vani
- **Superficie catastale** 103 mq, totale escluse aree scoperte 89 mq
- **Rendita** € 795,34
- **Intestato a:** - Proprietà per 1/1.
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09.11.2015 - Inserimento di dati di superficie

- **Mapp.le:** 2396
- **Sub:** **10**
- **Categoria** A/2
- **Classe** 1
- **Consistenza** 4 vani
- **Superficie catastale** 79 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq



PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI SITI
IN VIA STRASBURGO A OLBIA
DATI SENSIBILI

-	Rendita	€ 578,43	
-	Intestato a:		- Proprietà per 1/1.
-	Dati derivanti da:	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento di dati di superficie	
-	Mapp.le:	2396	
-	Sub:	11	
-	Categoria	A/2	
-	Classe	1	
-	Consistenza	4 vani	
-	Superficie catastale	85 mq, totale escluse aree scoperte 79 mq	
-	Rendita	€ 578,43	
-	Intestato a:		- Proprietà per 1/1.
-	Dati derivanti da:	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento di dati di superficie	
-	Mapp.le:	2396	
-	Sub:	12	
-	Categoria	A/2	
-	Classe	1	
-	Consistenza	5,5 vani	
-	Superficie catastale	101 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq	
-	Rendita	€ 795,34	
-	Intestato a:		- Proprietà per 1/1.
-	Dati derivanti da:	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento di dati di superficie	
-	Mapp.le:	2396	
-	Sub:	13	
-	Categoria	A/2	
-	Classe	1	
-	Consistenza	4 vani	
-	Superficie catastale	84 mq, totale escluse aree scoperte 79 mq	
-	Rendita	€ 578,43	
-	Intestato a:) - Proprietà per 1/1.
-	Dati derivanti da:	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento di dati di superficie	
-	Mapp.le:	2396	
-	Sub:	15	
-	Categoria	A/2	
-	Classe	1	
-	Consistenza	4,5 vani	



PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI SITI
IN VIA STRASBURGO A OLBIA
DATI SENSIBILI

-	Superficie catastale	85 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq
-	Rendita	€ 650,74
-	Intestato a:	- Proprietà per 1/1.
-	Dati derivanti da:	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento di dati di superficie
-	Mapp.le:	2396
-	Sub:	21
-	Categoria	C/2
-	Classe	1
-	Consistenza	17 mq
-	Superficie catastale	20 mq
-	Rendita	€ 90,43
-	Intestato a:	- Proprietà per 1/1.
-	Dati derivanti da:	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento di dati di superficie
-	Mapp.le:	2396
-	Sub:	22
-	Categoria	C/2
-	Classe	1
-	Consistenza	39 mq
-	Superficie catastale	42 mq
-	Rendita	€ 207,46
-	Intestato a:	- Proprietà per 1/1.
-	Dati derivanti da:	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento di dati di superficie
-	Mapp.le:	2396
-	Sub:	28
-	Categoria	C/2
-	Classe	1
-	Consistenza	53 mq
-	Superficie catastale	59 mq
-	Rendita	€ 281,93
-	Intestato a:	- Proprietà per 1/1.
-	Dati derivanti da:	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento di dati di superficie
-	Mapp.le:	988
-	Sub:	4
-	Categoria	F/1
-	Classe	1
-	Consistenza	270 mq



-	Rendita	-
-	Intestato a:	- Proprietà per 1/1.
-	Dati derivanti da:	Divisione del 20.04.2007 pratica n. SS0142568 in atti dal 20.04.2007 divisione (n. 3222.1/2007)
-	Mapp.le:	988
-	Sub:	6
-	Categoria	F/1
-	Classe	1
-	Consistenza	197 mq
-	Rendita	-
-	Intestato a:	- Proprietà per 1/1.
-	Dati derivanti da:	Divisione del 20.04.2007 pratica n. SS0142578 in atti dal 20.04.2007 divisione (n. 3223.1/2007)

6. 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:

Dal raffronto tra quanto rilevato durante i sopralluoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state riscontrate piccole difformità non sostanziali.

E' stato inoltre rilevato che i lotti contraddistinti con mapp.le 988 e subalterni 4 e 6 sono stati inglobati nel mappale 2396 pertanto dovrà essere presentata una pratica al catasto per la soppressione delle suddette particelle e il relativo accorpamento al mappale 2396. Tuttavia visto che gli immobili allo stato attuale non sono conclusi, così come meglio descritto nella risposta al quesito n. 2, che gli stessi saranno oggetto di lavori di ultimazione, con conseguente presentazione di pratica edilizia per consentire la fine lavori e richiesta di agibilità, la sottoscritta Ctu non ha ritenuto opportuno procedere con l'aggiornamento catastale in quanto in caso di ulteriori varianti durante l'esecuzione dei lavori si procederà con un'unica pratica catastale.



7. QUESITO N. 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Risposta n. 5:

Il lotto sul quale insiste il complesso residenziale oggetto di stima ricade nel PdF e nel PUC di Olbia in zona soggetta al piano di Risanamento Sa Minda Noa Nord (art. 29 delle Norme di Attuazione):

"Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato definitivamente con deliberazione del Commissario Prefettizio (assunta con i poteri del Consiglio Comunale) n. 52 del 14/05/2002 (BURAS parte III n. 27 del 01/08/2002)".

8. 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 rispondere al presente quesito, la Ctu in data 21.12.2022 con Prot. 151303 faceva richiesta di accesso agli atti amministrativi presso gli uffici di competenza del comune di Olbia (SS) per la verifica dello stato di conformità dell'immobile.

Successivamente l'ufficio preposto rilasciava la documentazione richiesta dalla quale è emerso che il fabbricato è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- C.E. n. 247 del 31.05.2007.
- Pratica Suap n. 5142 del 03.04.2013 – Richiesta concessione edilizia per completamento lavori.



- Pratica Suap n. 8093 del 26.04.2014 - Inizio lavori.
- Pratica Suap n. 8151 del 05.05.2014 - Manutenzione straordinaria e modifiche interne relative al sub. 12.
- Pratica Suap n. 8215 del 12.05.2014 - Fine lavori parziale.

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità rispetto al progetto autorizzato con C.E. n. 247 del 31.05.2007, di seguito elencate:

sub. 2 (piano terra)

- la zona giorno è costituita da un unico ambiente adibito a soggiorno pranzo a differenza di quanto riportato nel progetto approvato che invece prevedeva un bagno con piccolo antibagno laddove di fatto è previsto l'angolo cottura;

sub. 2 (piano primo)

- l'apertura interna del bagno comune è traslata di circa 70 cm;
- nel disimpegno è presente una piccola finestra (lato est), accanto alla scala che collega i due livelli, non rappresentata negli elaborati grafici di progetto;

sub. 3

- le aperture interne dei due bagni e quella tra il soggiorno e il disimpegno sono traslate di c.a. 70 cm;
- l'area di pertinenza esterna su cui affaccia il soggiorno risulta pavimentata per una superficie di c.a. 25.40 mq;
- la veranda coperta della camera padronale si sviluppa per tutta la lunghezza della parete sul lato nord, mentre nel progetto concessionato si interrompeva in prossimità della finestra del bagno;
- la veranda della camera singola attualmente risulta essere una veranda scoperta anziché coperta come indicato in progetto;

sub. 5

- l'apertura interna tra il soggiorno e il disimpegno è traslata di c.a. 1 metro;
- le verande su cui affacciano le due camere da letto singole rivolte a nord si estendono fino a raggiungere ed unificarsi alla veranda centrale su cui affaccia la camera padronale;

sub. 10

- l'apertura interna del bagno (lato nord) e quella tra il soggiorno e il disimpegno sono traslate di c.a. 70 cm;

sub. 12

- lo stato di fatto dell'appartamento è conforme agli elaborati grafici allegati alla



pratica Suap n. 8151 del 05.05.2014;

sub. 11 e sub. 13

- la veranda coperta (lato sud) su cui affaccia il soggiorno e chiusa su entrambi i lati ;

sub 15

- si rileva la mancanza di una finestra nella parete ovest del soggiorno; il balcone ad ovest è comunicante con la terrazza panoramica dotata di una seduta in muratura lungo il lato sud;

sub. 21

- lo stato di fatto del magazzino è conforme alla planimetria catastale, ma differisce dal progetto concessionato;

sub. 22 e sub. 23

- allo stato attuale entrambi i locali non sono definiti e di fatto costituiscono un unico ambiente con i sub. 24 e 25 (non oggetto di perizia), pertanto non sono conformi al progetto concessionato e neanche alle planimetrie catastali.

sub. 28

- lo stato di fatto del magazzino è conforme alla planimetria catastale, ma differisce da quanto riportato negli elaborati grafici allegati al progetto concessionato.

Per quanto sopra esposto tutte le unità immobiliari dovranno essere sottoposte ad accertamento di conformità, si dovrà inoltre procedere una volta ultimati i lavori alla presentazione della pratica di agibilità per l'intero complesso residenziale.

9. 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.



10. 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:

I beni non sono soggetti a spese fisse di gestione in quanto, fatta eccezione per il subalterno 12, si tratta di immobili allo stato di rustico e non è ancora stato istituito un condominio.

Dall'ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente perizia, effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, al 26.04.2024, non risultano trascritti, a carico del bene altri procedimenti giudiziari.

11. 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, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Risposta n. 9:

Vista la tipologia degli immobili, facenti parte di un complesso residenziale solo in parte concluso, tenendo conto che fatta eccezione per l'appartamento distinto al NCEU al foglio 23 particella 2396 sub. 12, tutti gli immobili sono da ultimare e che per gli stessi dovrà essere presentata una pratica edilizia e la richiesta di agibilità, la Ctu ritiene che il compendio immobiliare possa essere diviso in due lotti così composti:

- **Lotto 1** in tale lotto ricadono tutti gli immobili da ultimare distinti al NCEU del comune di Olbia al Foglio 23 Particella 2396 subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 13, 15, 21, 22, 23 e 28 e particella 988 subalterno 4 e subalterno 6.

- **Lotto 2** tale lotto è costituito dall'appartamento concluso e distinto al NCEU del comune di Olbia al Foglio 23 Particella 2396 subalterno 12.



12. 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:

I beni oggetto di pignoramento sono di un'unica proprietà ovvero della

13. QUESITO N. 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMAMENTE 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:

Al fine di rispondere al presente quesito la Ctu in data 20.02.23, a mezzo PEC, faceva richiesta di verifica contratto di locazione presso Agenzia delle Entrate con protocollo numero 17845 del 21.02.2023; la Ctu in data 10.01.24 mezzo PEC, con protocollo numero 3991 del 12.01.24, sollecitava l'evasione della pratica.

In data 24.01.24 l'Agenzia delle Entrate comunicava che per l'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 23, particella 2396, sub 12, risultava registrato il seguente contratto di locazione in essere (all. F):



- contratto di locazione registrato presso Agenzia delle Entrate in data 29.03.2018 al numero 824 serie 3T con durata iniziale dal 01.03.2018 al 28.02.2022 poi prorogata fino al 08.02.2026;
- Il canone di affitto annuo è stabilito in € 6.000 da corrispondere in rate mensili di € 500.

Dalle indagini effettuate si è rilevato che il canone di locazione, pari a € 500,00 mensili, è al di sotto del valore medio di mercato, tuttavia tenendo conto che l'immobile in questione è inserito all'interno di un condominio non concluso, che la fornitura di energia elettrica avviene ancora con un allaccio di cantiere e che l'appartamento è privo di agibilità, la Ctu ritiene che l'importo del canone d'affitto sia congruo.

Le unità immobiliari catastalmente identificate con i subalterni 2, 3, 5, 10, 11, 13 e 15 non sono abitate giacché i lavori non ancora ultimati; i locali magazzino al piano interrato identificati con i subalterni 21, 22, 23 e 28 sono in stato di rustico.

14. 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:

Gli immobili non risultano occupati né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

15. 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.

16. 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 dell'immobile in oggetto si è 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 del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che si sono di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agazia del Territorio.

STIMA LOTTO 1:

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. E), dopo un'attenta analisi sullo stato dei beni, visto lo stato di rustico e di conservazione del compendio immobiliare si ritiene che il più probabile valore dell'immobile (V) possa essere determinato applicando al prezzo di mercato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della localizzazione, della presenza della sopraelevata, dei lavori da eseguire e delle spese tecniche per rendere agibili gli immobili. Si valuta che il più probabile valore di mercato per gli appartamenti (sub. 2, 3, 5, 10, 11, 13



e 15) in ottimo stato con caratteristiche simili, sia pari a 2.500 €/mq, mentre il più probabile valore di mercato per i magazzini sia pari a 1.000 €/mq,

$$V_{Imm.} = \alpha V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore di mercato

Si ritiene che un congruo deprezzamento che tenga conto dello stato dell'immobile sia pari al 30% pertanto $\alpha = 0,70$, mentre per i magazzini sia pari al 20% pertanto $\alpha = 0,80$.

Valore venale appartamenti

La superficie compendio immobiliare è data dalla sommatoria delle superfici commerciali di ogni singolo appartamento ovvero:

$$S_{C.I.M.M.} [mq] = S_{sub.2} + S_{sub.3} + S_{sub.5} + S_{sub.10} + S_{sub.11} + S_{sub.13} + S_{sub.15}$$

Superficie commerciale Sub. 2

Superficie commerciale appartamento p. terra S_{cr}	53,30 mq x 100% =	53,30 mq
Superficie commerciale verande coperte p. terra S_{cv1}	3,40 mq x 50% =	1,70 mq
Superficie commerciale pertinenza p. terra S_p	13,05 mq x 50% =	6,53 mq
Superficie commerciale appartamento p. primo S_{cr}	77,10 mq x 100% =	77,10 mq
Superficie commerciale verande scoperte p. primo S_{cv2}	8,65 mq x 30% =	2,60 mq
Superficie commerciale verande coperte p. primo S_{cv3}	7,50 mq x 50% =	3,75 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{sub.2}$ [mq] **145,17 mq**

Superficie commerciale Sub. 3

Superficie commerciale appartamento S_{cr}	76,50 mq x 100% =	76,50 mq
Superficie commerciale verande scoperte S_{cv1}	25,55 mq x 30% =	7,67 mq
Superficie commerciale verande coperte S_{cv2}	10,20 mq x 50% =	5,10 mq
Superficie commerciale pertinenza S_p	2,85 mq x 50% =	1,43 mq
Superficie commerciale giardino S_g	98 mq x 10% =	9,80 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{sub.3}$ [mq] **100,49 mq**

Superficie commerciale Sub. 5

Superficie commerciale appartamento S_{cr}	88,70 mq x 100% =	88,70 mq
Superficie commerciale verande scoperte S_{cv1}	14,40 mq x 30% =	4,32 mq
Superficie commerciale verande coperte S_{cv2}	30,20 mq x 50% =	15,10 mq
Superficie commerciale giardino S_g	51,75 mq x 10% =	5,18 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{sub.5}$ [mq] **113,30 mq**

Superficie commerciale Sub. 10

Superficie commerciale appartamento S_{cr}	76,60 mq x 100% =	76,60 mq
Superficie commerciale verande coperte S_{cv1}	15,40 mq x 50% =	7,70 mq
Superficie commerciale pertinenza S_p	2,85 mq x 50% =	1,43 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{sub.10}$ [mq] **85,73 mq**



**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI SITI
IN VIA STRASBURGO A OLBIA
DATI SENSIBILI**

Superficie commerciale Sub. 11

Superficie commerciale appartamento S_{cr}	79,45 mq x 100% =	79,45 mq
Superficie commerciale verande scoperte S_{cv1}	7,85 mq x 30% =	2,36 mq
Superficie commerciale verande coperte S_{cv2}	9,15 mq x 50% =	4,58 mq
Superficie commerciale pertinenza S_p	2,80 mq x 50% =	1,40 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{sub.11}$ [mq]</u>		87,78 mq

Superficie commerciale Sub. 13

Superficie commerciale appartamento S_{cr}	81,20 mq x 100% =	81,20 mq
Superficie commerciale verande scoperte S_{cv1}	8,45 mq x 30% =	2,54 mq
Superficie commerciale verande coperte S_{cv2}	9,45 mq x 50% =	4,73 mq
Superficie commerciale pertinenza S_p	3,00 mq x 50% =	1,50 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{sub.13}$ [mq]</u>		89,96 mq

Superficie commerciale Sub. 15

Superficie commerciale appartamento S_{cr}	78,45 mq x 100% =	78,45 mq
Superficie commerciale verande scoperte S_{cv1}	10,75 mq x 30% =	3,23 mq
Superficie commerciale verande coperte S_{cv2}	28,70 mq x 50% =	14,35 mq
Superficie commerciale pertinenza S_p	7,20 mq x 50% =	3,60 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{sub.15}$ [mq]</u>		99,63 mq

▪ **SUPERFICIE COMMERCIALE COMPENDIO**

SC_{IMM} [mq] = 145,17+100,49+113,30+85,73+87,78+89,96+99,63	722,05 mq
Valore di mercato v [€/mq]	€ 2.500,00
VALORE IMMOBILI $V_s = SC_{IMM} \cdot X_V$	€ 1.805.125,00
α = coefficiente di deprezzamento	0.7
VALORE VENALE DELL'IMMOBILI $V_{IMM} = \alpha \cdot V_s$	€ 1.263.587,50

arrotondato

$V_{IMM} = € 1.263.600,00$

Valore venale magazzini V_M

Superficie commerciale sub. 21	20 mq
Superficie commerciale sub. 22	42 mq
Superficie commerciale sub. 22	73 mq
Superficie commerciale sub. 28	59 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE SC_M [mq]</u>	194,00 mq
Valore di mercato v [€/mq]	€ 1 000,00
VALORE MAGAZZINI $V_s = SC_M \cdot X_V$	€ 194.000,00
α = coefficiente di deprezzamento	0.80
VALORE VENALE MAGAZZINI $V_M = \alpha \cdot V_s$	€ 155.200,00



arrotondato

$V_{IMM.} = € 155.000,00$

Pertanto si stima che il valore complessivo dei beni pignorati è:

$V = V_{IMM.} + V_M = € 1.263.600,00 + € 155.000,00 = € 1.418.600,00$

Arrotondato il valore è paria a:

$V = € 1.418.500,00$

STIMA LOTTO 2:

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. E), dopo un'attenta analisi sullo stato dell'appartamento, visto lo stato di conservazione dello stesso si ritiene che il più probabile valore dell'immobile (V) possa essere determinato applicando al prezzo di mercato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della localizzazione della presenza della sopraelevata, e delle spese da sostenere per l'ottenimento dell'agibilità.

Si valuta che il più probabile valore di mercato di immobili con caratteristiche simili, sia pari a 2.500 €/mq, da cui

$V = \alpha V_s$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore di mercato

Si ritiene che un congruo deprezzamento sia pari al 5% pertanto $\alpha = 0,95$

Superficie commerciale immobile S_c [mq] = $S_{cr} + S_{cv1} + S_{cv2} + S_p$

Superficie commerciale appartamento S_{cr} 92,95 mq x 100% = 92,95 mq

Superficie commerciale verande scoperte S_{cv1} 12,25 mq x 30% = 3,68 mq

Superficie commerciale verande coperte S_{cv2} 19,35 mq x 50% = 9,68 mq

Superficie commerciale pertinenza S_p 10,45 mq x 50% = 5,23 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE S_c [mq] 111,53 mq

Valore di mercato v [€/mq] € 2.500,00

VALORE IMMOBILEI $V_s = S_{cxv}$ € 278.825,50

α = coefficiente di deprezzamento 0.95

VALORE VENALE IMMOBILE $V = \alpha V_s$ € 264.883,75

Arrotondato il valore è paria a:

$V = € 264.900,00$

In conclusione di seguito si riassume il valore dei singoli lotti.

• **Lotto 1: € 1.418.500,00**

• **Lotto 2: € 264.900,00**



ALLEGATI

Allegato A	Elenco delle trascrizioni e delle ispezioni ipotecarie
Allegato B	Documentazione catastale - visure e planimetrie
Allegato C	Concessione Edilizia
Allegato D	Verbali di sopralluogo
Allegato E	Documentazione fotografica
Allegato F	Verifica contratti di locazione

