

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**SEZIONE STACCATA DI OLBIA**  
(Prov. OLBIA - TEMPIO)

PERIZIA

Vertente nella causa civile

Tra

E

RUOLO N. 362/07

**RELAZIONE TECNICA**

IL C.T.U. :  
Geom. Giuseppe CADONI  
Via Rossini N.10  
07026 OLBIA  
DATA dell'incarico: 10.04.2009

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE

Dott. Francesco mazzaroppi

DATA del deposito Relazione Tecnica:

**08 AGO. 2009**

DATA DEL RINVIO  
20.11.2009

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
SEZIONE STACCATA DI OLBIA  
DEPARTAMENTO IN CANCELLERIA

OGGI - 7 AGO 2009

L'OPERARIO N. 57  
*R. Sciro*



Consulenza Tecnica D'ufficio 362/07

**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI  
TEMPIO PAUSANIA  
SEZIONE STACCATA DI OLBIA**

PERIZIA n. 362/07 – **Vertente nella causa civile** TRA ?

Con ordinanza del 10.04.2009 la S.V. III. ma nominava il  
Sottoscritto Geom. Giuseppe CADONI, residente in OLBIA  
Con Studio Tecnico in Via Rossini N. 10, Iscritto all'albo professionale dei  
Geometri di SASSARI al N. 2454 e all'albo dei Consulenti Tecnici di  
Ufficio del Tribunale di Tempio al n° 56, quale Consulente Tecnico  
D'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

**QUESITO :** il C.T.U., al fine di accertare gli estremi catastali attuali ed esatti dell'abitazione e dei  
cortili antistanti e retrostanti dell'immobile, verificare la possibilità di divisione in natura e, in caso  
positivo, formare n. 4 eguali porzioni con la predisposizione dei relativi particolari catastali o, in  
caso negativo, determinare il valore commerciale dell'immobile.

**PREMESSA**

Con Ordinanza in data 15.01.2008 il Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. presso il  
Tribunale di Tempio Pausania Sezione Staccata di Olbia, ha nominato il sottoscritto Geom.  
Giuseppe Cadoni Consulente Tecnico d'Ufficio.

**AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In assolvimento dell'incarico, dopo aver compiuto le opportune verifiche tecniche preventive. Il  
giorno 15.06.2009 alle ore 10.00 il sottoscritto dava inizio alle operazioni recandosi nell'immobile di  
Olbia, costituito da un piano terra, ed un Cortile antistante e retrostante, avente accesso in Via  
Raverti. Ma l'accesso non è stato possibile in quanto il non ha  
concesso il permesso di poter accedere nell'appartamento in questione. Pertanto ho dovuto procedere  
per il giorno 17.06.2009 alle ore 17.00 in cui è stato possibile operare nell'appartamento medesimo.  
Al sopralluogo ha partecipato oltre lo scrivente anche il il  
Inoltre ho provveduto ad effettuare, presso l'UTE DI Sassari, le visure di accertamento, e l'Ispezione  
Ipotecaria, e le verifiche presso il Comune di Appartenenza

**ELENCO E INDICATIVI DEGLI IMMOBILI TRATTATI**

- **Comune di OLBIA**

1) Unità distinta nel N.C.E.U. AL F.30 mapp.3997 Via Raverti Sub. 1 Zc 1, Cat.A/5, Cl 2, Vani 4

AL F.30 mapp.3998 Via Raverti Corte retrostante 27

AL F.30 mapp.3999 Via Raverti Corte antistante 15



**Risposte ai quesiti**

INTESTAZIONE DELL' IMMOBILE			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
7	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**Ispezione ipotecaria**

**Elenco sintetico delle formalità, in Ordine cronologico.**

1. Trascrizione del 23/08/1994

Registro Particolare 3883 – Registro Generale 5471

Pubblico Ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 145129 del 26/07/1994

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Olbia

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 12/05/2008

Registro Particolare 938 – Registro Generale 5300

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 579/1 del 27/11/2001

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE  
PERSONALE



Immobili siti in Olbia

Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1084 del 29/05/2008

3. ISCRIZIONE del 29/05/2008

Registro Particolare 1084 – Registro Generale 5988

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 579/1 del 20/11/2001

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE  
PERSONALE

Immobili siti in Olbia

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 938 del 2008

A) Il primo immobile oggetto di stima risulta essere censito:

Unità distinta nel N.C.E.U. AL F.30 mapp.3997 Via Raverti Sub. 1 Zc 1, Cat.A/5, Cl 2, Vani 4

AL F.30 mapp.3998 Via Raverti Corte retrostante 27

AL F.30 mapp.3999 Via Raverti Corte antistante 15

### Descrizione dell'immobile

Il Fabbricato si trova in una zona di Olbia "dal punto di vista Commerciale appetibile", molto adagiata per quanto riguarda la viabilità e i servizi, essendo vicina a banche, poste, scuole e negozi di vario genere, inoltre gode di Tutte le infrastrutture Primarie e secondarie. Costruita negli anni '70 si presenta con una scarsa manutenzione, la tinteggiatura, provata dagli anni, dà subito all'occhio (Vedi Foto). Inoltre si evidenzia la necessità di una manutenzione per quanto riguarda, camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno, una sala pranzo, un piccolo disimpegno per la zona notte e il vano ingresso. (Come da allegati) Le altezze utili interne sono 2.70 metri. Le caratteristiche costruttive del fabbricato dove è inserito l'appartamento sono:

- Struttura portante: in Blocchetti;
  - Murature esterne: con doppio tavolato in mattoni forati;
  - Divisori interni: con pareti in mattoni forati;
  - Solai piani eseguiti con travetti in laterocemento e pignatte in laterizio
- Le finiture interne dell'unità immobiliare sono costituite da:
- Intonaci interni eseguiti con malta cementizia e rifiniture "al civile"
  - Pavimenti eseguiti in ceramica di cm 20x20;
  - Battiscopa in listelli di ceramica;
  - Tinteggiatura in tempera semilavabile;
  - Impianto idrico sotto traccia;
  - Impianto elettrico sotto traccia;
  - Portoncino in alluminio
  - Porte in legno;
  - Finestre e porte finestre in Alluminio



- Le finiture esterne dell'unità immobiliare sono costituite da:
- Intonaci eseguiti con malta cementizia e rifiniture "al civile";
  - Tinteggiatura in tempera lavabile;
  - Serramenti in alluminio ;
  - Assenza totale di Riscaldamento
  - 1 Pompa di calore
  - Arredamento modesto

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Può considerarsi sufficiente alle diverse normative che ne diano una adeguata Agibilità in relazione all'età dell'edificio.

<<VERIFICHI LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE >>

Le indagini avvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia sono state espletate in data 25 Giugno 2009, con richiesta effettuata in data 13 Maggio 2009 hanno consentito di verificare che l'unità immobiliare è stata edificata con:

1) Concessione Edilizia Comune di Olbia n° 906 in data 31/12/1969

✱ Alla luce delle verifiche condotte in sito e dall'analisi della documentazione su indicata, il sottoscritto CTU, per quanto gli è stato possibile accertare, ne attesta la regolarità edilizia-urbanistica del bene.

Poiché si tratta di edificio civile su area censita all'urbano, non serve il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica).

<< divisione in quote equivalenti >>

Nell'unità Immobiliare in oggetto non è possibile attuare la suddivisione in parti uguali in quanto Le dimensione non permettono una divisione progettuale adeguata in base alle normative URBANISTICHE VIGENTI. Importante in questi casi è quantificare il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

### METODOLOGIA DI STIMA

Per determinare il valore di mercato dei beni, ho proceduto all'applicazione del metodo comunemente noto come "METODO SINTETICO COMPARATIVO", uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili, basato su parametri tecnici (Lit. Tot./mq). Tale metodo, nella pratica è il più diffuso, permette di accertare con maggiore approssimazione, il più probabile valore venale dei beni e quindi il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto con altri beni che abbiano le stesse caratteristiche ma prezzo noto e che siano stati oggetto di compravendita in data recente; e si determina quindi un valore di riferimento col quale si affrontano comparativamente i beni escludendo, ovviamente tutti i valori eccezionali. Pertanto, previa



esecuzione di un accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti, comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, considerazione di quanto detto sopra a seguito dell'andamento commerciale del mercato, si addivene così al più probabile valore medio di mercato.

Per determinare il **VALORE DI MERCATO DEL BENE**, ho proceduto all'applicazione del metodo comunemente noto come "**METODO SINTETICO COMPARATIVO**", uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili, basato su parametri tecnici (Lit. Tot/mq.)

Per determinare il valore di mercato dei beni, ho proceduto all'applicazione del metodo comunemente noto come "**METODO SINTETICO COMPARATIVO**", uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili, basato su parametri tecnici (€ Tot./mq). Tale metodo, nella pratica è il più diffuso, permette di accertare con maggiore approssimazione, il più probabile valore venale dei beni e quindi il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto con altri beni che abbiano le stesse caratteristiche ma prezzo noto e che siano stati oggetto di compravendita in data recente; e si determina quindi un valore di riferimento col quale si affrontano, comparativamente i beni escludendo, ovviamente tutti i valori eccezionali. Pertanto, previa esecuzione di un accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti, comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, considerazione di quanto detto sopra a seguito dell'andamento commerciale del mercato, si addivene così al più probabile valore medio di mercato.

### CARATTERISTICHE DI FINIMENTO

Rifiniture interne ed esterne di scarsa qualità, intonaci del tipo civile ma severamente provate dalla scarsa manutenzione nel tempo (vedi Foto), serramenti esterni in Alluminio, mal conservati e in gran parte deteriorati, (vedi Foto). Le Porte interne sono del Tipo Tamburato, in parte erose dal Tempo e dalla scarsa manutenzione, pavimenti del Tipo a graniglia in alcune parti si sono creati dei vuoti. L'impianto Idrico-sanitario, esistente, in tubazioni Mannesmann zincate di diametro adeguato, è collegato all'acquedotto comunale e il sollevamento ai piani superiori è assicurato a mezzo di adeguata autoclave. In ogni caso l'impianto dovrà essere adeguato rinnovato in quanto allo stato attuale le condizioni dei tubi e tale da non avere un adeguato Flusso di acqua in quanto questo Tipo Di Tubazione col Passare del tempo tende ad deteriorarsi ed ad ostruirsi. Pertanto si dovrà fare una adeguata sostituzione della Tubazione Interna con dei Materiali a norme Cee.

### Superfici Reali e Commerciali

Appartamento Via Raverti				
Piano	Destinazione	Sup. Reale (mq)	Coeff.	Sup. Conv. (mq)
T	Cucina	10.25	1	10.25
T	Bagno	3.85	1	3.85
T	Pranzo-Pranzo	21.15	1	21.15
T	Ingresso	16.65	1	6.65
T	letto	16.65	1	16.65
	Sup. netta			TOT. 58.55
	Sup. Lorda			TOT. 79.00
T	Corte	27.00	0.20	5.40
T	Veranda	15.00	0.40	6.00

**Tot. Superficie ragguagliata COME DA PROGETTO:**



$$(79.00 \times 1,00) + (27,00 \times 0,20) + (15,00 \times 0,40) =$$

Mq. 90.40

**Tot. Superficie raggugliata COME DA STATO DI FATTO:**

$$(96.40 \times 1,00) + (20,00 \times 0,20) + (15,00 \times 0,40) =$$

Mq. 106.40

Detta unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. Tra lo stato di accatastamento e lo stato di Fatto vi è una discordanza tra lo stato (come da Planimetria Stato di fatto Vedi Allegato 4) e l'accatastamento Vedi scheda catastale (come da Planimetria Catastale Vedi allegato 2 e allegato 4)

Con un aumento di **superficie Lorda di Mq. 17.40** come da Tabella

### APPARTAMENTO (Ingresso Via Raverti nc.16)

Comune di Olbia Foglio 30 Mapp. 3997 Sub. 1 nc. 16

Ricadente al Piano Terra composto da n. 4 vani,  
soggiorno-pranzo, cucina, bagno, camera, ingresso.

Sup. P. Terra, + Corti annesse

Costo parametrico unitario : €/mq. 1.500,00

coeff. di vetustà, finiture e manutenzione: 0.90

Sup. Commerciale = mq. 106.40 x 0.90 = 95.76 x €/mq. 1.500,00 = €143.640,00

#### Valore di stima attribuito:

In considerazione di quanto sopra esposto, ritengo che, date le caratteristiche dell'Appartamento da me esaminato, la stima del suo valore commerciale è di € 143.640,00 (Centoquarantatreseicentoquarantamila euro/00)

Certo di aver risposto esaurientemente all'incarico affidatomi, rimango a disposizione Per ogni ulteriore chiarimento.

Documenti allegati:

- Documentazione Fotografica
- 1. Visure Storica catastale
- 2. Planimetria Catastale
- 3. Ispezione ipotecaria
- 4. Planimetrie

Olbia, il 07.08.2009

IL TECNICO  
Geom. Giuseppe CADONI  
Iscritto All'albo dei Geometri di SS  
Al Numero 2454



**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**SEZIONE STACCATA DI OLBIA**  
(Prov. OLBIA – TEMPIO)

PERIZIA

**Vertente nella causa civile**

Tra

E

**RUOLO N. 362/07**

**RELAZIONE**

IL C.T.U :  
Geom. Giuseppe CADONI  
Via Rossini N.10  
07026 OLBIA

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE  
**Dott.ssa Gabriella Orsi**



**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI  
TEMPIO PAUSANIA  
SEZIONE STACCATA DI OLBIA**

PERIZIA n. 200362/07 – **Vertente nella causa civile** TRA: [REDACTED] E  
[REDACTED]

### Quesiti

1. Determini l'attuale valore di mercato del bene immobile, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

### PREMESSA

Con Ordinanza in data **10.05.2019** il Sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Gabriella Orsi presso il Tribunale di Tempio Pausania, ha nominato il sottoscritto Geom. Giuseppe Cadoni Consulente Tecnico d'Ufficio.

### AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento dell'incarico, dopo aver compiuto le opportune verifiche tecniche preventive. Il giorno **23.05.2019** alle ore 10.30 il sottoscritto dava inizio alle operazioni recandosi nell'immobile di Via Raverti nel Comune di **Olbia**, costituiti da un piano terra. Al sopralluogo ha partecipato oltre lo scrivente anche il [REDACTED]

### ELENCO INDICATIVO DEGLI IMMOBILI TRATTATI

- **Comune di OLBIA**

- 1) Unità Distinta Nel N.C.E.U. AL F.30 Mapp.3977 Via Raverti Sub 1 Zc 1, Cat. A/5 Cl 2 vani 4

Il metodo di stima seguita, nella valutazione degli immobili sopra descritti, è quella "comparativa" in quanto, da tale metodo, si può rilevare una stima molto vicina al valore di mercato poiché si prende in considerazione il prezzo medio applicato nella zona relativo ad immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame

Per determinare il **VALORE DI MERCATO DEL BENE**, ho proceduto all'applicazione del metodo comunemente noto come "METODO SINTETICO COMPARATIVO", uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili, basato su parametri tecnici (Lit. Tot/mq.)

Per determinare il valore di mercato dei beni, ho proceduto all'applicazione del metodo comunemente

noto come "METODO SINTETICO COMPARATIVO", uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili, basato su parametri tecnici (€. Tot./mq). Tale metodo, nella pratica è il più diffuso, permette di accertare con maggiore approssimazione, il più probabile valore venale dei beni e quindi il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto con altri beni che abbiano le stesse caratteristiche ma prezzo noto e che siano stati oggetto di compravendita in data recente; e si determina quindi un valore di riferimento col quale si affrontano, comparativamente i beni escludendo, ovviamente tutti i valori eccezionali. Pertanto, previa esecuzione di un accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti, comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, considerazione di quanto detto sopra a seguito dell'andamento commerciale del mercato, si addiende così al più probabile valore medio di mercato.

	tipologia	immobiliare	localizzazione	livelli	Dimensioni lotto (mq)	Dimensioni (mq)	Prezzo €	Prezzo al mt €/mq
01	Appart.	Olbia Casa	Olbia	1				1500.00
02	Appart.	Solo affari immobiliari	Olbia	1				1.100.00
03	Appart.	Eurodomus	Olbia	1				1800.00
04	Appart.	Agente Immobiliare	Olbia	1				1.500.00
05	Appart.	Coldwell banker	Olbia	1				1.400.00
Media aritmetica								1460.00

## DATI METRICI

### Superfici Reali e Commerciali dell'APPARTAMENTO

Piano	Destinazione	Sup. Reale (mq)	Coeff.	Sup. Conv. (mq)
P.T	Cucina	10,20	1	10,20
P.T	Camera	16,65	1	16,65
P.T	bagno	3,85	1	3,85
P.T	Ingresso	16,65	1	16,65
P.T	Garage	21,15	.60	12,69
P.T	Corte	27,00	.20	10,00
P.T	Veranda	15,00	.40	6,00

Sup. Raguagliata **TOT. 76,04**

**\*Superf. Lorda comprende le mura perimetrali**  
 Superf.Commerciale dell'appartamento **Mq.80,00**

### APPARTAMENTO (Ingresso via Raverti)

Comune di Olbia F. 30 Mapp. 3997 Sub.1 nc.16  
 Ricadente al piano terra da n. 3 vani: cucina , bagno , camera , ingresso,  
 corti annesse, garage.

Tenuto conto della vetustà , del livello di finitura, della posizione e della consistenza, si ritiene  
 ragionevole assegnare all'appartamento **F. 30 Mapp. 3997 Sub. 1** nc.16 ricadente al Piano  
 Terra il Valore Unitario di € **1.460,00 al metro Quadrato**

**Costo parametrico unitario : €/mq. 1.460,00**

**coeff. di vetustà, finiture e manutenzione: 1**

**= mq. 80.00 x 1 x €/mq. 1.460,00= €116.800,00**

#### Valore di stima attribuito:

In considerazione di quanto sopra esposto, ritengo che, date le caratteristiche  
 Dell'appartamento da me esaminato, la stima del suo valore commerciale  
 è di € 116.800,00 (Centosedicimilaeuro/00)

Certo di aver risposto esaurientemente all'incarico affidatomi, rimango a disposizione  
 Per ogni ulteriore chiarimento in quanto esposto nella su estesa Consulenza Tecnica d'Ufficio.  
 La presente relazione viene depositata in Cancelleria.  
 Olbia, li **07.12.2020**

**IL TECNICO**  
**Geom. Giuseppe CADONI**

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**SEZIONE STACCATA DI OLBIA**  
**(Prov. OLBIA - TEMPIO)**

PERIZIA

Vertente nella causa civile

Tra

~~\_\_\_\_\_~~

E

~~\_\_\_\_\_~~

RUOLO N. 362/07

**RELAZIONE TECNICA**

<p>IL C.T.U. : Geom. Giuseppe CADONI Via Rossini N.10 07026 OLBIA DATA dell'incarico: 10.04.2009</p>	<p>IL MAGISTRATO ISTRUTTORE Dott. Francesco mazzaroppi</p>
<p>DATA del deposito Relazione Tecnica:</p>	
<p>DATA DEL RINVIO 29.11.2012</p>	

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
SEZIONE STACCATA DI OLBIA  
UFFICIO IN OLBIA  
CSSE 01-08-2012

IL C.T.U.  


Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Sassari



Iscrizione Albo  
N. 2454



Geometra  
Giuseppe Cadoni



**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI  
TEMPIO PAUSANIA**

**SEZIONE STACCATA DI OLBIA**

PERIZIA n. 362/07 – **Vertente nella causa civile** TRA Marongiu Francesco +3 E  
Brandano giovanni maria +1

Con ordinanza del 10.04.2009 la S.V. III. ma nominava il  
Sottoscritto Geom. Giuseppe CADONI, residente in OLBIA  
Con Studio Tecnico in Via Rossini N. 10, Iscritto all'albo professionale dei  
Geometri di SASSARI al N. 2454 e all'albo dei Consulenti Tecnici di  
Ufficio del Tribunale di Tempio al n° 56, quale Consulente Tecnico  
D'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

**QUESITO :** il C.T.U., al fine di accertare gli estremi catastali attuali ed esatti dell'abitazione e dei  
cortili antistanti e retrostanti dell'immobile, verificare la possibilità di divisione in natura e, in caso  
positivo, formare n. 4 eguali porzioni con la predisposizione dei relativi particolari catastali o, in  
caso negativo, determinare il valore commerciale dell'immobile.

**PREMESSA**

Con Ordinanza in data 15.01.2008 il Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Ferrari Bravo presso il  
Tribunale di Tempio Pausania Sezione Staccata di Olbia, ha nominato il sottoscritto Geom.  
Giuseppe Cadoni Consulente Tecnico d'Ufficio.

**AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In assolvimento dell'incarico, dopo aver compiuto le opportune verifiche tecniche preventive. Il  
giorno 15.06.2009 alle ore 10.00 il sottoscritto dava inizio alle operazioni recandosi nell'immobile di  
Olbia, costituito da un piano terra, ed un Cortile antistante e retrostante, avente accesso in Via  
Raverti. Ma l'accesso non è stato possibile in quanto il sig. \_\_\_\_\_ ha  
concesso il permesso di poter accedere nell'appartamento in questione. Pertanto ho dovuto procedere  
per il giorno 17.06.2009 alle ore 17.00 in cui è stato possibile operare nell'appartamento medesimo.  
Al sopralluogo ha partecipato oltre lo scrivente anche il \_\_\_\_\_  
Inoltre ho provveduto ad effettuare, presso l'UTE DI Sassari, le visure di accertamento, e l'Ispezione  
Ipotecaria, e le verifiche presso il Comune di Appartenenza

**ELENCO E INDICATIVI DEGLI IMMOBILI TRATTATI**

- Comune di OLBIA

- 1) Unità distinta nel N.C.E.U. AL F.30 mapp.3997 Via Raverti Sub. 1 Zc 1, Cat.A/5, Cl 2, Vani 4  
AL F.30 mapp.3998 Via Raverti Corte retrostante 27  
AL F.30 mapp.3999 Via Raverti Corte antistante 15

Risposte ai quesiti

**INTESTAZIONE DELL' IMMOBILE**

Ispezione ipotecaria

Elenco sintetico delle formalità, in Ordine cronologico.

1. Trascrizione del 23/08/1994  
Registro Particolare 3883 – Registro Generale 5471  
Pubblico Ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 145129 del 26/07/1994  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in Olbia  
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 12/05/2008  
Registro Particolare 938 – Registro Generale 5300  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 579/1 del 27/11/2001  
IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE  
PERSONALE

Immobili siti in Olbia

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1084 del 29/05/2008

3. ISCRIZIONE del 29/05/2008

Registro Particolare 1084 – Registro Generale 5988

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 579/1 del 20/11/2001

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE  
PERSONALE

Immobili siti in Olbia

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 938 del 2008

A) Il primo immobile oggetto di stima risulta essere censito:

Unità distinta nel N.C.E.U. AL F.30 mapp.3997 Via Raverti Sub. 1 Zc 1, Cat.A/5, Cl 2, Vani 4

AL F.30 mapp.3998 Via Raverti Corte retrostante 27

AL F.30 mapp.3999 Via Raverti Corte antistante 15

### Descrizione dell'immobile

Il Fabbricato si trova in una zona di Olbia "dal punto di vista Commerciale appetibile", molto adagiata per quanto riguarda la viabilità e i servizi, essendo vicina a banche, poste, scuole e negozi di vario genere, inoltre gode di Tutte le infrastrutture Primarie e secondarie. Costruita negli anni '70 si presenta con una scarsa manutenzione, la tinteggiatura, provata dagli anni, dà subito all'occhio (Vedi Foto). Inoltre si evidenzia la necessità di una manutenzione per quanto riguarda, camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno, una sala pranzo, un piccolo disimpegno per la zona notte e il vano ingresso. (Come da allegati) Le altezze utili interne sono 2.70 metri. Le caratteristiche costruttive del fabbricato dove è inserito l'appartamento sono:

- Struttura portante: in Blocchetti;
  - Murature esterne: con doppio tavolato in mattoni forati;
  - Divisori interni: con pareti in mattoni forati;
  - Solai piani eseguiti con travetti in laterocemento e pignatte in laterizio
- Le finiture interne dell'unità immobiliare sono costituite da:
- Intonaci interni eseguiti con malta cementizia e rifiniture "al civile"
  - Pavimenti eseguiti in ceramica di cm 20x20;
  - Battiscopa in listelli di ceramica;
  - Tinteggiatura in tempera semilavabile;
  - Impianto idrico sotto traccia;
  - Impianto elettrico sotto traccia;
  - Portoncino in alluminio
  - Porte in legno;
  - Finestre e porte finestre in Alluminio

- Le finiture esterne dell'unità immobiliare sono costituite da:
- Intonaci eseguiti con malta cementizia e rifiniture "al civile";
  - Tinteggiatura in tempera lavabile;
  - Serramenti in alluminio;
  - Assenza totale di Riscaldamento
  - 1 Pompa di calore
  - Arredamento modesto

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Può considerarsi sufficiente alle diverse normative che ne diano una adeguata Agibilità in relazione all'età dell'edificio.

<<VERIFICHI LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE >>

Le indagini avvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia sono state espletate in data 25 Giugno 2009, con richiesta effettuata in data 13 Maggio 2009 hanno consentito di verificare che l'unità immobiliare è stata edificata con:

1) Concessione Edilizia Comune di Olbia n° 906 in data 31/12/1969

Alla luce delle verifiche condotte in sito e dall'analisi della documentazione su indicata, il sottoscritto CTU, per quanto gli è stato possibile accertare, ne attesta la regolarità edilizia-urbanistica del bene come da stato di progetto ed accatastamento  
Ma non per quanto riguarda la parte in abuso (come da stato di fatto)

Poiché si tratta di edificio civile su area censita all'urbano, non serve il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica).

<< divisione in quote equivalenti >>

Nell'unità Immobiliare in oggetto non è possibile attuare la suddivisione in parti uguali in quanto Le dimensione non permettono una divisione progettuale adeguata in base alle normative URBANISTICHE VIGENTI. Importante in questi casi è quantificare il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

### METODOLOGIA DI STIMA

Per determinare il valore di mercato dei beni, ho proceduto all'applicazione del metodo comunemente noto come "METODO SINTETICO COMPARATIVO", uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili, basato su parametri tecnici (Lit. Tot./mq). Tale metodo, nella pratica è il più diffuso, permette di accertare con maggiore approssimazione, il più probabile valore venale dei beni e quindi il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto con altri beni che abbiano le stesse caratteristiche ma prezzo noto e che siano stati oggetto di compravendita in data recente; e si determina quindi un valore di riferimento col quale si affrontano,



comparativamente i beni escludendo, ovviamente tutti i valori eccezionali. Pertanto, previa esecuzione di un accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti, comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, considerazione di quanto detto sopra a seguito dell'andamento commerciale del mercato, si addivene così al più probabile valore medio di mercato.

Per determinare il **VALORE DI MERCATO DEL BENE**, ho proceduto all'applicazione del metodo comunemente noto come **"METODO SINTETICO COMPARATIVO"**, uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili, basato su parametri tecnici (Lit. Tot./mq.)

Per determinare il valore di mercato dei beni, ho proceduto all'applicazione del metodo comunemente noto come **"METODO SINTETICO COMPARATIVO"**, uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili, basato su parametri tecnici (€ Tot./mq). Tale metodo, nella pratica è il più diffuso, permette di accertare con maggiore approssimazione, il più probabile valore venale dei beni e quindi il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto con altri beni che abbiano le stesse caratteristiche ma prezzo noto e che siano stati oggetto di compravendita in data recente; e si determina quindi un valore di riferimento col quale si affrontano, comparativamente i beni escludendo, ovviamente tutti i valori eccezionali. Pertanto, previa esecuzione di un accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti, comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, considerazione di quanto detto sopra a seguito dell'andamento commerciale del mercato, si addivene così al più probabile valore medio di mercato.

### CARATTERISTICHE DI FINIMENTO

Rifiniture interne ed esterne di scarsa qualità, intonaci del tipo civile ma severamente provate dalla scarsa manutenzione nel tempo (vedi Foto), serramenti esterni in Alluminio, mal conservati e in gran parte deteriorati, (vedi Foto). Le Porte interne sono del Tipo Tamburato, in parte erose dal Tempo e dalla scarsa manutenzione, pavimenti del Tipo a graniglia in alcune parti si sono creati dei vuoti. L'impianto Idrico-sanitario, esistente, in tubazioni Mannesmann zincate di diametro adeguato, è collegato all'acquedotto comunale e il sollevamento ai piani superiori è assicurato a mezzo di adeguata autoclave. In ogni caso l'impianto dovrà essere adeguato rinnovato in quanto allo stato attuale le condizioni dei tubi e tale da non avere una adeguato Flusso di acqua in quanto questo Tipo Di Tubazione col Passare del tempo tende ad deteriorarsi ed ad ostruirsi. Pertanto si dovrà fare una adeguata sostituzione della Tubazione Interna con dei Materiali a norme Cee.

### Superfici Reali e Commerciali

Appartamento Via Raverti				
Piano	Destinazione	Sup. Reale (mq)	Coef.	Sup. Conv. (mq)
T	Cucina	10.25	1	10.25
T	Bagno	3.85	1	3.85
T	Pranzo-Pranzo	18.00	1	18.00
T	Ingresso	9.40	1	9.40
T	letto	16.65	1	16.65
	Sup. netta			TOT. 58.15
	Sup. Lorda			TOT. 79.00
T	Corte	20.00	0.20	4.00
T	Veranda	15.00	0.40	6.00

**Tot. Superficie ragguagliata COME DA PROGETTO:**

$(79.00 \times 1,00) + (26,00 \times 0,20) + (15,00 \times 0,40) =$	<b>Mq. 90.40</b>
---	------------------

**Tot. Superficie ragguagliata COME DA STATO DI FATTO:**

$(85.00 \times 1,00) + (20,00 \times 0,20) + (15,00 \times 0,40) =$	<b>Mq. 96.40</b>
---	------------------

Detta unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. Tra lo stato di accatastamento e lo stato di Fatto vi è una discordanza tra lo stato (come da Planimetria Stato di fatto Vedi Allegato 4) e l'accatastamento Vedi scheda catastale (come da Planimetria Catastale Vedi allegato 2 e allegato 4)

Con un aumento di superficie Lorda di Mq. 6.00 come da Tabella

**APPARTAMENTO (Ingresso Via Raverti nc.16)**

Comune di Olbia Foglio 30 Mapp. 3997 Sub. 1 nc. 16  
 Ricadente al Piano Terra composto da n. 4 vani,  
 soggiorno-pranzo,cucina, bagno, camera,Corridoio.

**Sup. P. Terra, + Corti annesse**

Costo parametrico unitario : €/mq. 1.500.00

coeff. di vetustà, finiture e manutenzione:0.80

Sup. Commerciale = mq. 96.40 x 0.80 = 77.12 x €/mq. 1.500,00 = €115.680,00

- Inoltre bisogna Considerare che la parte in aumento di cubatura (come da Tabella) deve Essere Sanata sia per quanto Riguarda l'autorizzazione presso il Comune di appartenenza , sia Per quanto riguarda L' aggiornamento della Scheda Catastale presso l'agenzia del Territorio , Con una somma Pari a €4.000,00 per quanto concerne le Spese tecniche .

Valore di stima attribuito:

In considerazione di quanto sopra esposto, ritengo che, date le caratteristiche dell'Appartamento da me esaminato, la stima del suo valore commerciale è di € 115.680.00 - 4.000.00 = €111.680.00

Certo di aver risposto esaurientemente all'incarico affidatomi, rimango a disposizione

Per ogni ulteriore chiarimento.

Documenti allegati:

1. Planimetrie

Olbia, il 31.07.2012

**IL TECNICO**  
**Geom. Giuseppe CADONI**  
 Iscritto All'albo dei Geometri di SS



**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**SEZIONE STACCATA DI OLBIA**  
(Prov. OLBIA - TEMPIO)

PERIZIA

Vertente nella causa civile

Tra

E

RUOLO N. 362/07

**INTEGRAZIONE**

IL C.T.U. :  
Geom. Giuseppe CADONI  
Via Rossini N.10  
07026 OLBIA

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE  
Dott.ssa Daniela Di Carlo

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
20 MAR. 2007

Deposito il \_\_\_\_\_

di \_\_\_\_\_

ASSISTENTE GIUDIZIAR

*Roberta Serra*

**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI  
TEMPIO PAUSANIA  
SEZIONE STACCATATA DI OLBIA**

PERIZIA n. 362/07 - **Vertente nella causa civile** TRA : \_\_\_\_\_

3 E

### Quesiti

- 1) **Indicare la data di edificazione**
- 2) **Descrivere esattamente le irregolarità edilizio - urbanistiche riscontrate**
- 3) **Predisporre eventuali soluzioni tecniche per la regolarizzazione.**

### Risposte ai Quesiti

In Base Alle Verifiche effettuate in comune di Olbia con Richiesta di Prot. Gen 0045945 del 24.04.2014 presso l'ufficio Accesso Atti :

#### Quesito n.1

- 1) **Concessione Edilizia N. 906 RILASCIATA DAL Comune di Olbia in data 31.12.1969 Intestata a** \_\_\_\_\_

#### Quesito n.2

**Le Irregolarità Riscoperte** nel sopralluogo da me effettuato sono: una diversa disposizione dei vani e della destinazione d'uso rispetto al Progetto approvato (vedi Progetto) risulta essere così disposto: Camera, Cucina, Bagno, ingresso, Vanc Scala e Garage. Mentre la Scheda catastale Come si evince dalla planimetria, risulta essere difforme da Progetto Approvato e Stato di Fatto. Pertanto ci troviamo di fronte ad una serie di Incongruenze sul Piano urbanistico

#### Quesito n.3

- 3.1 Soluzioni per ovviare a queste incongruenze si Potrebbe risolvere sfruttando ex art. 13 **L. 47/85**, secondo cui può essere rilasciata la concessione in sanatoria per quelle opere che "realizzate senza concessione o in difformità dalla concessione, siano conformi alla normativa urbanistica vigente al momento in cui l'autorità comunale provvede sulla domanda in sanatoria". Tale Soluzione andrebbe vista ove ci sia la possibilità di sfruttare cubatura residua, ma nell'ottica complessiva della struttura, in quanto non riguarda l'unità oggetto di causa, ma tutta la struttura all'epoca concessionata, Constatando una doppia conformità dello **strumento - Urbanistico** come mi consiglia la struttura Tecnica dell'ufficio Edilizia Privata Del Comune Di Olbia . in via preventiva

Detto questo gli interventi risolutivi sono: aggiornare lo stato di fatto con Progetto in Sanatoria ,ed infine ricorrere ad una variazione Catastale, riportando una totale conformità tra progetto concessionato, Stato di fatto e Scheda Catastale.

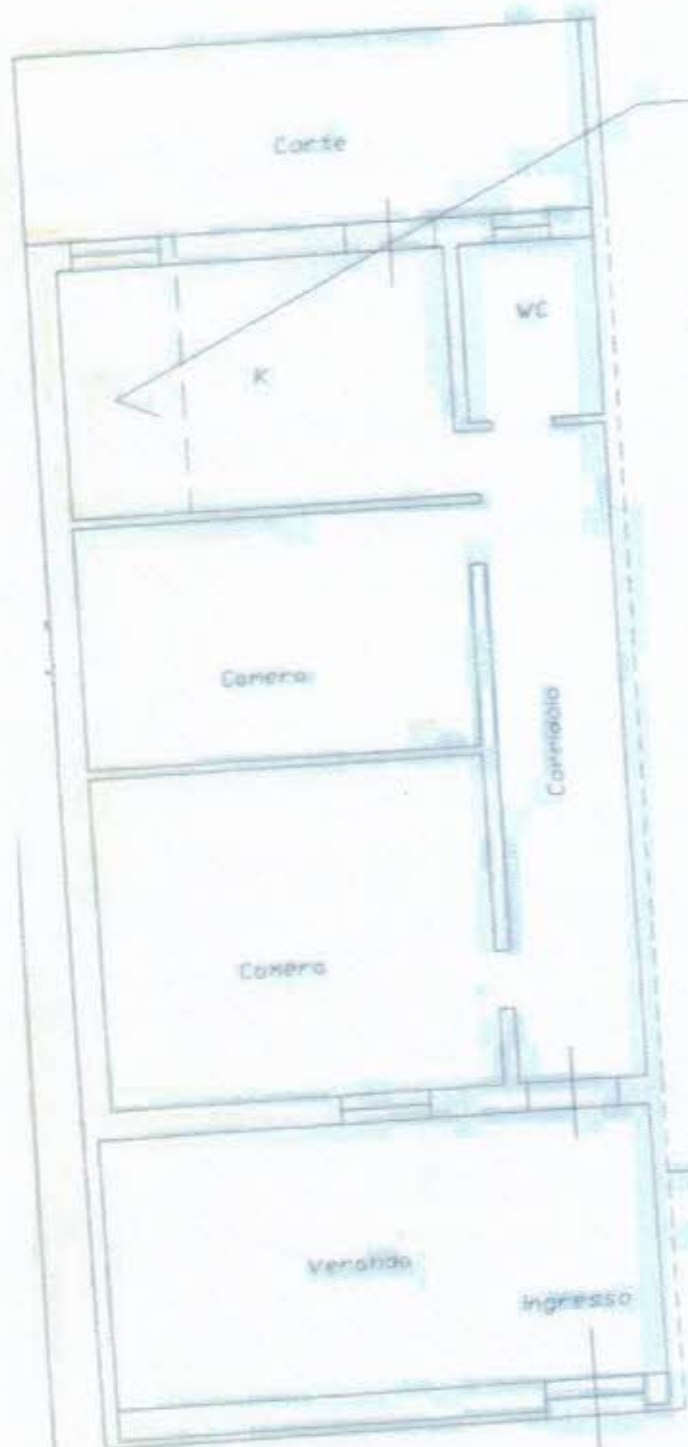
Documenti Allegati :

1. Progetto in Concessione
2. Scheda Catastale
3. Planimetria Stato di fatto

Oibia, li 23.05.2014

**IL TECNICO**  
**Geom. Giuseppe CADONI**  
**Iscritto All'albo dei Geometri di SS**





AUMENTO DI CUBATURA

STATO DI FATTO  
Sup. Lorda mq. 96,40

IL CTU  
Geom. Giuseppe GABONI



PIANTA PIANO TERRA  
STATO DI FATTO  
Via M. Roverti

Consulenza D'ufficio - ruota 362/07

PIANTA PIANO TERRA

UFFICIO TECNICO

LICENZA DI COSTRUZIONE

IN VERTICE DELLA PIAZZA PUBBLICA...  
PRODOTTA DA...

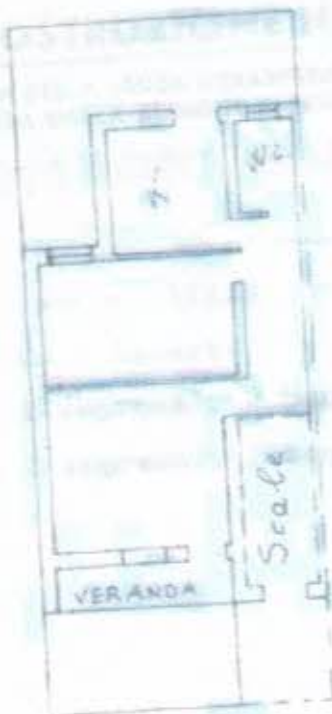
PINTUS

PINTUS

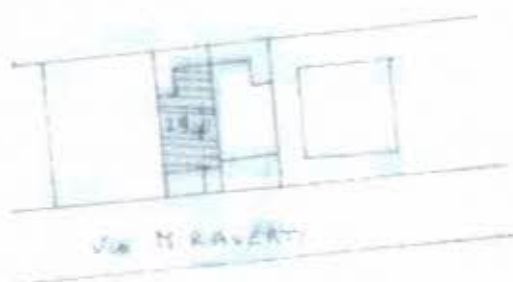
CHIODINO

A/Solici

h=300m



VIA M. RAVERTI



COMUNE DI OLBIA

F. 30 AER N - MAP. 2960

PLANIMETRIA SCALA 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

579

30/3/2000

Completato dal *Geo. ...*

Iscritto all'Albo de ...

della Provincia di ...

DATA *18/2/00*

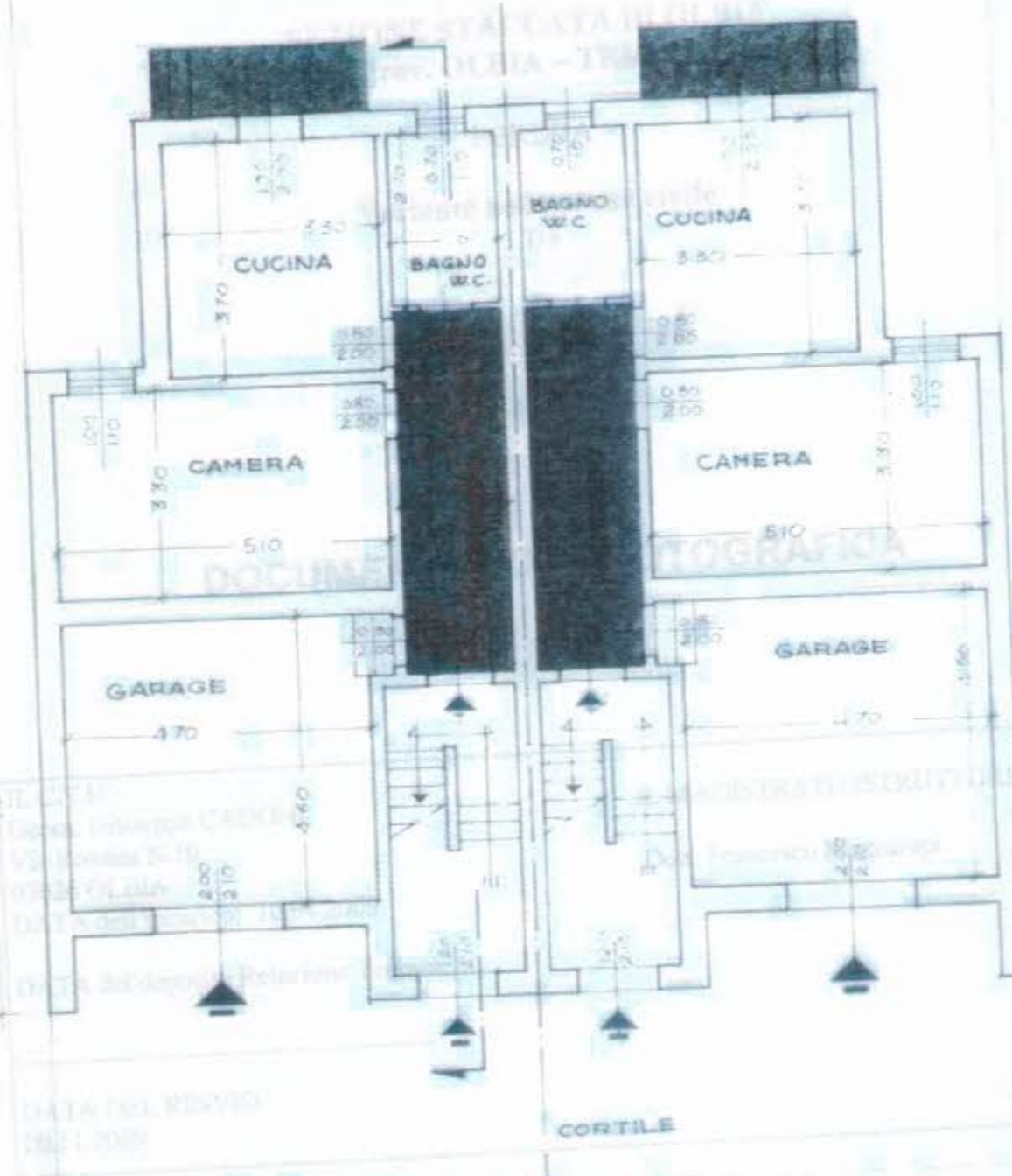
AREA NON EDIFICATA

1500



TRIBUNALE DI EMPIO PADSANA

CORTILE



AREA NON EDIFICATA 1530

990



CORTILE

VIA RAVERTI  
PIANTA PIANO TERRA

1530

AREA





Figura 1 362-07

RETRO PROSPETTO + VEDUTA SU CORTE

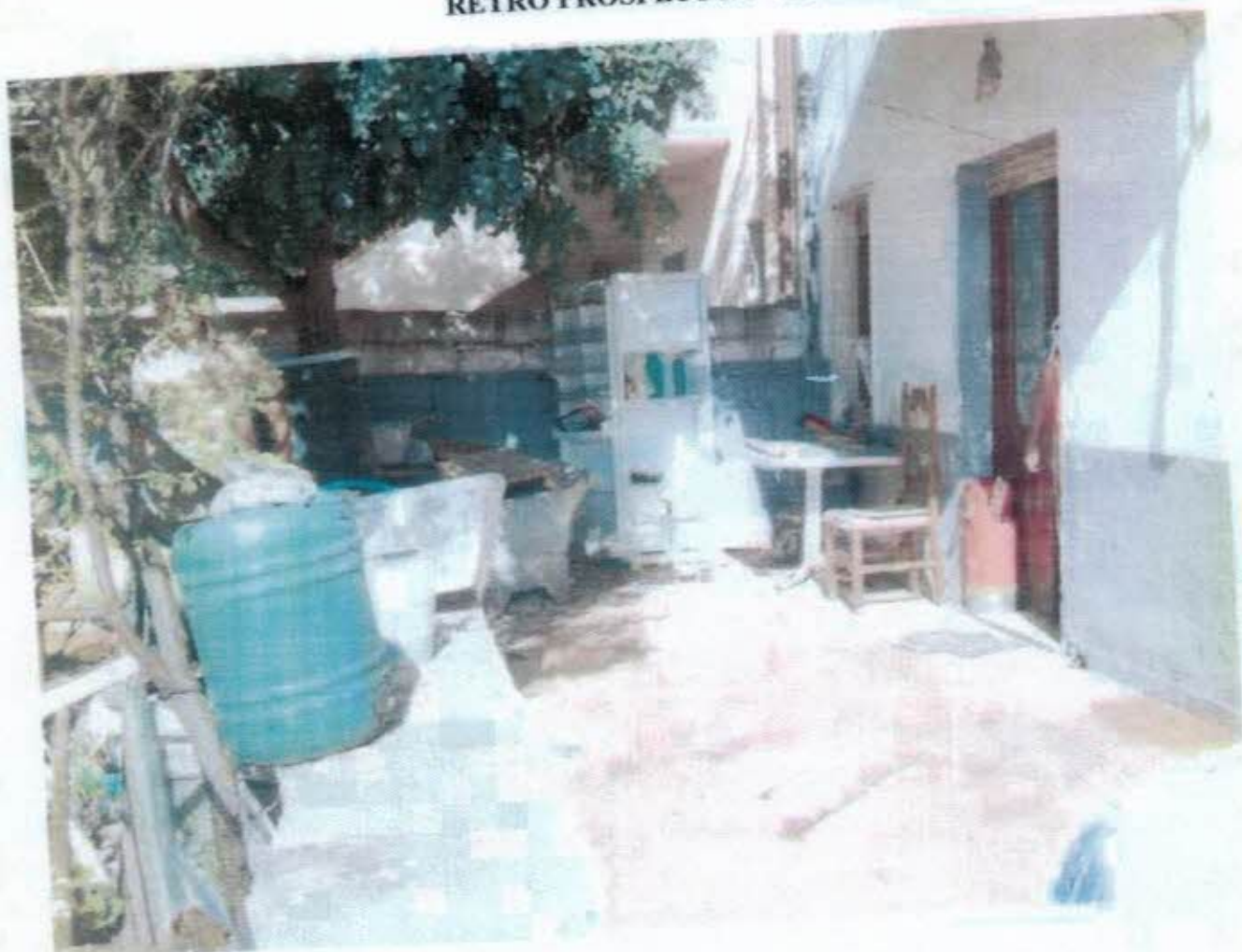


Figura 3 362-07



Figura 4 362-07

Terrazzino Scoperto (Prospetto Su Via Raverti)

**BAGNO**



Figura 9 362-07

Olbia, il 10.07.2009

**IL TECNICO**  
**Geom. Giuseppe CADONI**