

TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti

Nell'esecuzione immobiliare n. **199/2017**

promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

PREMESSO

- che nell'udienza del 20/11/2019 il sottoscritto Geom. Mario Usai, libero professionista con studio in Tempio Pausania, Via Gigi Maisto n. 8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° 2837, veniva nominato C.T.U. alla causa in epigrafe;
- nominato C.T.U. alla causa in epigrafe;
- che dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. "Verifica Documentazione":

***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 del 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;*

2. "Descrizione del Bene":

***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 ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni,*

pavimentazione 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;

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3. "Identificazione del Bene":

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 indicati 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 questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. "Regolarità catastale del bene":

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 o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

5. "Destinazione d'uso":

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. "Regolarità edilizia e urbanistica del bene":

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 2001, 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 stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, **verifichi**, ai fini 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 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

7. "Gravami sul bene":

***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;*

8. "Spese di gestione, di manutenzione e condominiali sul bene":

***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;*

9. "Divisione in lotti":

***dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provvedendo**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e **procedendo**, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

10. "Quota pignoramento e Divisione in natura":

***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;*

11. "Stato di possesso del bene":

***accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

12. "Provvedimenti assegnazione del bene":

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13. "Regime vincolistico":

***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;*

14. "Valore del bene":

***determini** il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti 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.*

che il giorno 03 Febbraio 2020 presso il proprio studio tecnico, come comunicato, il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali;

Ciò premesso

Il C.T.U. esaminati gli atti di causa procedeva con l'effettuare una prima visita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia al fine di assumere informazioni concernenti la normativa urbanistica in vigore e la relativa destinazione dei beni.

Il C.T.U. procedeva quindi alle seguenti operazioni:

- a) Richiesta di Accesso Atti
- b) Analisi delle concessioni edilizie rilasciate;
- c) Corrispondenza e verifica dei progetti presentati ed approvati;
- d) Indagine di mercato ai fini della valutazione degli immobili;

Il C.T.U. si recava quindi presso l'UTE di Sassari per controllare e richiedere la seguente documentazione:

- a) Visure e planimetrie catastali;
- b) Estratto di mappa;

La richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Olbia veniva protocollata in data 17/01/2020 ed evasa con notevole ritardo, parte della

documentazione è stata consegnata il 10.09.2020 e parte in data 24.02.2021, come da comunicazioni effettuate al Giudice.

Le operazioni di sopralluogo ebbero inizio il giorno 23 Settembre 2020 alle ore 15,00, come da verbali allegati (All.n°2), in presenza dell'Ing. [REDACTED], in qualità di assistente al CTU, del Geom. [REDACTED] per l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Insieme all'assistente si procedeva all'ispezione dei luoghi, durante la quale il CTU provvedeva ad effettuare una serie di valutazioni qualitative e quantitative ed un dettagliato rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Durante il sopralluogo, vista la pluralità di beni oggetto di causa ubicati peraltro in aree differenti, non è stato possibile accedere ad alcuni immobili oggetto di causa, per tale motivo le operazioni peritali venivano rimandate ad altra data.

Il CTU, nonostante le attività connesse alla consulenza hanno subito notevoli disagi specialmente per quanto attiene le operazioni di sopralluogo e accesso agli atti presso gli Enti, a causa all'emergenza epidemiologica da COVID19 riprendeva le operazioni di sopralluogo il giorno 19 Gennaio 2021 alle ore 15,00, come da verbali allegati (All.n°2), in presenza dell'Ing. [REDACTED], in qualità di assistente al CTU, del Geom. [REDACTED] per l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Insieme all'assistente si procedeva all'ispezione dei luoghi, durante la quale il CTU provvedeva ad effettuare una serie di valutazioni qualitative e quantitative ed un dettagliato rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Esaminata la documentazione ed i titoli abilitativi il CTU procedeva infine ad una indagine di mercato ai fini della valutazione degli immobili.

Con tali rilevazioni potevano considerarsi concluse le operazioni peritali volte a raccogliere elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

Si dà pertanto ora risposta ai quesiti contenuti nel mandato:

Risposta al quesito n° 1

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

1.1 **Verifica documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- Nota di trascrizione pignoramento;
- Estratti di mappa;
- Visure catastali;
- Relazione Notarile;

Osservazioni:

La documentazione viene completata dal CTU con i seguenti documenti:

- Verbali di sopralluogo (All.n°2);
- Documentazione Comunale (All.n°3);
- Estratto di mappa, visure catastali e dei registri immobiliari (All.n°4);
- Planimetrie (elaborate dal C.T.U.- All. n°5);

1.2 **Elenco delle iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli**

Relativamente agli **immobili censiti al NCEU al Foglio 30 particella 10393 sub 1 - 2_25 - 3_26 - 4_27 - 5_28 - 7_19 - 8_20 - 9_23 - 10_24 - 11_18** risulta:

- 1) **Annotazione** del 14/04/2011 Registro Particolare 796 Registro Generale 3745; Pubblico Ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 214847/48728 del 29/03/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
- 2) **Trascrizione** del 09/08/2017 Registro Particolare 4869 Registro Generale 7003; Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1105/2017 del 21/07/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Relativamente all'immobile censito al NCEU al Foglio 30 particella 2924 sub 6 risulta:

- 1) **Trascrizione** del 02/07/2001 Registro Particolare 3721 Registro Generale 5395; Pubbico Ufficiale LOMONTE PAOLO Repertorio 127 del 26/06/2001 – ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
- 2) **Trascrizione** del 14/06/2005 - Registro Particolare 4218 Registro Generale 6645 Pubbico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 69516/15135 del 30/05/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 3) **Iscrizione** del 14/06/2005 - Registro Particolare 1122 Registro Generale 6646 Pubbico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 69517/15136 del 30/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- 4) **Trascrizione** del 07/11/2006 - Registro Particolare 9655 Registro Generale 14282 Pubbico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/444 del 07/04/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- 5) **Iscrizione** del 06/10/2010 - Registro Particolare 2841 Registro Generale 10840 Pubbico ufficiale A AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 29656/2010 del 23/09/2010 IPOTECA LEGALE derivante da
- 6) **Iscrizione** del 28/03/2013 - Registro Particolare 316 Registro Generale 2480 Pubbico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 754/2013 del 06/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
- 7) **Iscrizione** del 06/07/2016 - Registro Particolare 865 Registro Generale 5217 Pubbico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 380/16 del 01/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
- 8) **Trascrizione** del 28/11/2016 - Registro Particolare 6914 Registro Generale 9558 Pubbico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1571/2016 del 13/09/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO

PREVENTIVO;

- 9) **Trascrizione** del 09/08/2017 - Registro Particolare 4869 Registro Generale 7003 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1105/2017 del 21/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

E' stato riscontrato il seguente pignoramento, operato da alcuni soggetti già creditori della presente causa, trascritto successivamente all'atto relativo alla presente causa:

- 10) **Trascrizione** del 23/07/2019 - Registro Particolare 4764 Registro Generale 6782 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1053/2019 del 14/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

– **Non esistono** sequestri e sentenze dichiarate di fallimento.

Si allega l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornato al 27/09/2021.

1.3 **Mappe**

Il CTU ha provveduto a richiedere gli estratti di mappa aggiornati, indispensabili per l'esatta individuazione del bene.

Risposta al quesito n° 2

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto del pignoramento sono:

- 10 immobili, adibiti ad appartamento, e 9 posti auto all'interno di un fabbricato situato nel Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3;
- un immobile adibito ad appartamento, all'interno di un condominio, situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3.

Per facilità di comprensione ed in accordo con gli elaborati planimetrici viene anticipata la formazione dei lotti come meglio spiegato nelle successive risposte ai quesiti seguenti.

Gli immobili, per una più agevole descrizione, vengono di seguito suddivisi in Lotti, preliminarmente e logicamente individuati per la previsione di vendita.

da Lotto 1 a Lotto 10

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3.

I beni pignorati sono composti da 10 appartamenti e 9 posti auto, più precisamente:

- 1) **appartamento** contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 1** - cat. A3 _ cl 2 _ cons. 3 vani _ rendita € 247,90;
- 2) **appartamento** contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 2** - cat. A3 _ cl 2 _ cons. 3 vani _ rendita € 247,90;
posto auto contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 25** - cat. C6 _ cl 1 _ cons. 13 mq _ rendita € 69,15;
- 3) **appartamento** contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 3** - cat. A3 _ cl 2 _ cons. 3 vani _ rendita € 247,90;
posto auto contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 26** - cat. C6 _ cl 1 _ cons. 10 mq _ rendita € 53,20;
- 4) **appartamento** contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, partic. 10393 **sub. 4** - cat. A3 _ cl 2 _ cons. 2,5 vani _ rendita € 206,58;
posto auto contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 27** - cat. C6 _ cl 1 _ cons. 12 mq _ rendita € 63,83;

- 5) **appartamento** contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 5** - cat. A3 _ cl 2 _ cons. 3 vani _ rendita € 247,90;
posto auto contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 28** - cat. C6 _ cl 1 _ cons. 12 mq _ rendita € 63,83;
- 6) **appartamento** contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 7** - cat. A3 _ cl 2 _ cons. 3 vani _ rendita € 247,90;
posto auto contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 19** - cat. C6 _ cl 1 _ cons. 10 mq _ rendita € 53,20;
- 7) **appartamento** contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 8** - cat. A3 _ cl 2 _ cons. 3 vani _ rendita € 247,90;
posto auto contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 20** - cat. C6 _ cl 1 _ cons. 10 mq _ rendita € 53,20;
- 8) **appartamento** contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 9** - cat. A3 _ cl 2 _ cons. 3 vani _ rendita € 247,90;
posto auto contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 23** - cat. C6 _ cl 1 _ cons. 12 mq _ rendita € 63,83;
- 9) **appartamento** contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, partic. 10393 **sub. 10** - cat. A3 _ cl 2 _ cons. 3 vani _ rendita € 247,90;
posto auto contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 24** - cat. C6 _ cl 1 _ cons. 12 mq _ rendita € 63,83;
- 10) **appartamento** contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, partic. 10393 **sub. 11** - cat. A3 _ cl 2 _ cons. 5,5 vani _ rendita € 454,48;
posto auto contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 10393 **sub. 18** - cat. C6 _ cl 1 _ cons. 11 mq _ rendita € 58,51;

Il fabbricato dove sono ubicate le unità oggetto di causa è un edificio residenziale ubicato in Comune di Olbia Giuseppe Tartini n. 3, composto da 15 alloggi, costituito da cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto), con annessi posti auto e corte comune a tutte le unità.

I beni pignorati, come precedentemente elencato, sono dieci appartamenti e nove posti auto (All. 5 planimetrie elaborate dal C.T.U.) così posizionati:

- **Piano Terra**
numero **2 Appartamenti** (sub. 1 - 2)
numero **9 Posti Auto** (sub. 18-19-20-23-24-25-26-27-28)
- **Piano Primo**
numero **3 Appartamenti** (sub. 3 - 4 - 5)
- **Piano Secondo**
numero **4 Appartamenti** (sub. 7 - 8 - 9 - 10)
- **Piano Terzo**
numero **1 Appartamenti** (sub. 11)
- **Piano Quarto**
nessun Appartamento

Il fabbricato, completamente ultimato, risulta all'interno di un lotto con forma trapezoidale con accesso principale da via Giuseppe Tartini n. 3 perpendicolare di Via Carlo Goldoni parallela di Via Barcellona una delle principali vie della Città, confinante con le vie stesse su due lati e con lotti privati sugli altri lati.

Il lotto è dotato di due ingressi carrabili, uno da Via Giuseppe Tartini e uno da Via Carlo Goldoni (All. 1 – foto A → C), risulta posizionato in zona NORD/OWEST del centro abitato del comune di Olbia; la zona, classificata come "B2 - di completamento" risulta urbanizzata e sono presenti uffici, servizi, centri commerciali e negozi.

Il fabbricato, di recente realizzazione, risulta edificato con strutture di fondazione in cemento armato, strutture verticali con scheletro portante in cemento armato e muratura di tamponamento realizzata in laterizio; i collegamenti verticali sono garantiti da un corpo scale realizzate in cemento amato che collegano tutti gli alloggi e un ascensore.

Le coperture sono a terrazza in corrispondenza del vano scala, mentre nella restante parte risultano a padiglione con tegole tipo coppi.

Il fabbricato è tutto intonaco internamente ed esternamente al civile con tinteggiatura ad oggi in buono stato di conservazione così come il cortile che risulta pavimentato in calcestruzzo, tutto il lotto è recintato con muri perimetrali intonacati e tinteggiati.

I terrazzi sono delimitati da ringhiere in acciaio Inox di buon pregio.
Gli ingressi e i vani scala del fabbricato risultano pavimentati in gress.
Lo stato complessivo di manutenzione edilizia del condominio è buono, (All. 1 - foto A → L), al pari delle infrastrutture primarie e secondarie;

Per facilità di comprensione ed in accordo con gli elaborati planimetrici la descrizione viene fatta per singola unità immobiliare.

Gli immobili, per una più agevole descrizione, vengono di seguito suddivisi in lotti.

1) Lotto 1 - Immobile al Piano Terra

Appartamento contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 1.

Dal sopralluogo effettuato risultano piccole differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e le mappe concessionate. In particolare è stato ampliato l'ingresso di circa 2,20 mq, non previsto nella C.E. rilasciata, con aumenti di volumetria come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di **modifiche non sostanziali ma non sanabili** non essendoci previsti residui di cubatura nelle concessioni autorizzate, per ottenere la sanatoria risulta necessario prevederne la demolizione in fase di accertamento di conformità.

L'appartamento di 3 vani, ubicato al piano terra, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano terra

- Soggiorno cucina mq. 20,40;
- Disimpegno mq. 1,00;
- Letto mq. 14,00;
- Bagno mq. 4,20;

Totale mq. 39,60

- Giardino mq. 61,60;
- Cortile mq. 15,60;

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,70.

All'appartamento si accede dall'atrio comune regolato tramite portoncino blindato con serratura elettronica di buon pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in PVC di buon pregio, lo stato di conservazione degli infissi è buono, sono presenti nelle aperture delle camere da letto le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, di buon pregio, sono in legno; i pavimenti interni ed esterni risultano in gress porcellanato, così come i placcaggi dei bagni; il tutto in buono stato di conservazione.

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

L'impianto termico è realizzato con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio, è presente una caldaia a gas non collegata all'impianto.

All'unità immobiliare è annesso un giardino di 77,20 mq con posto auto accessibile da via Giuseppe Tartini n. 3.

L'appartamento al momento del sopralluogo non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il C.t.u. ha proceduto alla redazione dello stesso per l'appartamento oggetto di causa.

2) Lotto 2 - Immobile al Piano Terra

Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 2 - 25.

Dal sopralluogo effettuato risultano piccole differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e le mappe concessionate. In particolare è stato ampliato l'ingresso di circa 2,20 mq, non previsto nella C.E. rilasciata, con

amenti di volumetria come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di **modifiche non sostanziali ma non sanabili** non essendoci previsti residui di cubatura nelle concessioni autorizzate, per ottenere la sanatoria risulta necessario prevederne la demolizione in fase di accertamento di conformità.

L'appartamento di 3 vani, ubicato al piano terra, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano terra

- Soggiorno cucina mq. 20,40;
- Disimpegno mq. 1,00;
- Letto mq. 14,00;
- Bagno mq. 4,20;

Totale mq. 39,60

- Giardino mq. 37,30;
- Cortile mq. 13,00;

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,70.

All'appartamento si accede dall'atrio comune regolato tramite portoncino blindato con serratura elettronica di buon pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in PVC di buon pregio, lo stato di conservazione degli infissi è buono, sono presenti nelle aperture delle camere da letto le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, di buon pregio, sono in legno; i pavimenti interni ed esterni risultano in gress porcellanato, così come i placcaggi dei bagni; il tutto in buono stato di conservazione.

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di

realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

L'impianto termico è realizzato con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio, è presente una caldaia a gas non collegata all'impianto.

All'unità immobiliare è annesso un giardino di 37,30.

Il posto auto, identificato al sub. 25 di mq 13,00 è posto nel cortile comune a tutte le unità, con doppio ingresso carrabile uno da Via Giuseppe Tartini e uno da Via Carlo Goldoni.

L'appartamento al momento del sopralluogo non è provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il C.t.u. ha proceduto alla redazione dello stesso per l'appartamento oggetto di causa.

3) Lotto 3 - Immobile al Piano Primo

Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 3 - 26.

Dal sopralluogo effettuato risultano piccole differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e le mappe concessionate. In particolare è stato ampliato l'ingresso di circa 2,20 mq, non previsto nella C.E. rilasciata, con aumenti di volumetria come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di modifiche non sostanziali ma non sanabili non essendoci previsti residui di cubatura nelle concessioni autorizzate, per ottenere la sanatoria risulta necessario prevederne la demolizione in fase di accertamento di conformità.

L'appartamento di 3 vani, ubicato al piano primo, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano Primo

- | | |
|--------------------|------------|
| • Soggiorno cucina | mq. 23,70; |
| • Disimpegno | mq. 1,00; |
| • Letto | mq. 14,05; |
| • Bagno | mq. 5,45; |

Totale mq. 44,20

- | | |
|--------------|------------|
| • Veranda | mq. 11,20; |
| • Posto auto | mq. 10,00; |

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,70.

All'appartamento si accede dall'atrio comune regolato tramite portoncino blindato con serratura elettronica di buon pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in PVC di buon pregio, lo stato di conservazione degli infissi è buono, sono presenti nelle aperture delle camere da letto le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, di buon pregio, sono in legno; i pavimenti interni ed esterni risultano in gress porcellanato, così come i placcaggi dei bagni; il tutto in buono stato di conservazione.

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

L'impianto termico è realizzato con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio, è presente una caldaia a gas non collegata all'impianto.

Il posto auto, identificato al sub. 26 di mq 10,00 è posto nel cortile comune a tutte le unità, con doppio ingresso carrabile uno da Via Giuseppe Tartini e uno da Via Carlo Goldoni.

L'appartamento al momento del sopralluogo non è provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il C.t.u. ha proceduto alla redazione dello stesso per l'appartamento oggetto di causa.

4) Lotto 4 - Immobile al Piano Primo

Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 4 - 27.

Dal sopralluogo effettuato risultano piccole differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e le mappe concessionate. In particolare è stato

ampliato l'ingresso di circa 2,20 mq, non previsto nella C.E. rilasciata, con aumenti di volumetria come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di **modifiche non sostanziali ma non sanabili** non essendoci previsti residui di cubatura nelle concessioni autorizzate, per ottenere la sanatoria risulta necessario prevederne la demolizione in fase di accertamento di conformità.

L'appartamento di 2,5 vani, ubicato al piano primo, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano Primo

- Soggiorno cucina mq. 23,70;
- Disimpegno mq. 1,00;
- Letto mq. 14,05;
- Bagno mq. 5,45;

Totale mq. 44,20

- Veranda mq. 11,20;
- Posto auto mq. 12,00;

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,70.

All'appartamento si accede dall'atrio comune regolato tramite portoncino blindato con serratura elettronica di buon pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in PVC di buon pregio, lo stato di conservazione degli infissi è buono, sono presenti nelle aperture delle camere da letto le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, di buon pregio, sono in legno; i pavimenti interni ed esterni risultano in gress porcellanato, così come i placcaggi dei bagni; il tutto in buono stato di conservazione.

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo

interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

L'impianto termico è realizzato con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio, è presente una caldaia a gas non collegata all'impianto.

Il posto auto, identificato al sub. 27 di mq 12,00 è posto nel cortile comune a tutte le unità, con doppio ingresso carrabile uno da Via Giuseppe Tartini e uno da Via Carlo Goldoni.

L'appartamento al momento del sopralluogo non è provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il C.t.u. ha proceduto alla redazione dello stesso per l'appartamento oggetto di causa.

5) Lotto 5 - Immobile al Piano Primo

Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 5 - 28.

Dal sopralluogo effettuato risultano piccole differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e le mappe concessionate. In particolare è stato ampliato l'ingresso di circa 2,20 mq, non previsto nella C.E. rilasciata, con aumenti di volumetria come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di modifiche non sostanziali ma non sanabili non essendoci previsti residui di cubatura nelle concessioni autorizzate, per ottenere la sanatoria risulta necessario prevederne la demolizione in fase di accertamento di conformità.

L'appartamento di 3 vani, ubicato al piano primo, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano Primo

- Soggiorno cucina mq. 23,70;
- Disimpegno mq. 1,00;
- Letto mq. 14,05;
- Bagno mq. 5,45;

Totale mq. 44,20

- Veranda mq. 11,20;
- Posto auto mq. 12,00;

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,70.

All'appartamento si accede dall'atrio comune regolato tramite portoncino blindato con serratura elettronica di buon pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in PVC di buon pregio, lo stato di conservazione degli infissi è buono, sono presenti nelle aperture delle camere da letto le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, di buon pregio, sono in legno; i pavimenti interni ed esterni risultano in gress porcellanato, così come i placcaggi dei bagni; il tutto in buono stato di conservazione.

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

L'impianto termico è realizzato con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio, è presente una caldaia a gas non collegata all'impianto.

Il posto auto, identificato al sub. 28 di mq 12,00 è posto nel cortile comune a tutte le unità, con doppio ingresso carrabile uno da Via Giuseppe Tartini e uno da Via Carlo Goldoni.

L'appartamento al momento del sopralluogo non è provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il C.t.u. ha proceduto alla redazione dello stesso per l'appartamento oggetto di causa.

6) Lotto 6 - Immobile al Piano Secondo

Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 7 - 19.

Dal sopralluogo effettuato risultano piccole differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e le mappe concessionate. In particolare è stato

ampliato l'ingresso di circa 2,20 mq, non previsto nella C.E. rilasciata, con aumenti di volumetria come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di **modifiche non sostanziali ma non sanabili** non essendoci previsti residui di cubatura nelle concessioni autorizzate, per ottenere la sanatoria risulta necessario prevederne la demolizione in fase di accertamento di conformità.

L'appartamento di 3 vani, ubicato al piano secondo, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano Secondo

- | | |
|--------------------|------------|
| • Soggiorno cucina | mq. 23,70; |
| • Disimpegno | mq. 1,00; |
| • Letto | mq. 14,05; |
| • Bagno | mq. 5,45; |

Totale mq. 44,20

- | | |
|--------------|------------|
| • Veranda | mq. 11,20; |
| • Posto auto | mq. 10,00; |

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,70.

All'appartamento si accede dall'atrio comune regolato tramite portoncino blindato con serratura elettronica di buon pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in PVC di buon pregio, lo stato di conservazione degli infissi è buono, sono presenti nelle aperture delle camere da letto le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, di buon pregio, sono in legno; i pavimenti interni ed esterni risultano in gress porcellanato, così come i placcaggi dei bagni; il tutto in buono stato di conservazione.

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo

interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

L'impianto termico è realizzato con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio, è presente una caldaia a gas non collegata all'impianto.

Il posto auto, identificato al sub. 19 di mq 10,00 è posto nel cortile comune a tutte le unità, con doppio ingresso carrabile uno da Via Giuseppe Tartini e uno da Via Carlo Goldoni.

L'appartamento al momento del sopralluogo non è provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il C.t.u. ha proceduto alla redazione dello stesso per l'appartamento oggetto di causa.

7) Lotto 7 - Immobile al Piano Secondo

Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 8 - 20.

Dal sopralluogo effettuato risultano piccole differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e le mappe concessionate. In particolare è stato ampliato l'ingresso di circa 2,20 mq, non previsto nella C.E. rilasciata, con aumenti di volumetria come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di modifiche non sostanziali ma non sanabili non essendoci previsti residui di cubatura nelle concessioni autorizzate, per ottenere la sanatoria risulta necessario prevederne la demolizione in fase di accertamento di conformità.

L'appartamento di 3 vani, ubicato al piano secondo, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano Secondo

- Soggiorno cucina mq. 23,70;
- Disimpegno mq. 1,00;
- Letto mq. 14,05;
- Bagno mq. 5,45;

Totale mq. 44,20

- Veranda mq. 11,20;
- Posto auto mq. 10,00;

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,70.

All'appartamento si accede dall'atrio comune regolato tramite portoncino blindato con serratura elettronica di buon pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in PVC di buon pregio, lo stato di conservazione degli infissi è buono, sono presenti nelle aperture delle camere da letto le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, di buon pregio, sono in legno; i pavimenti interni ed esterni risultano in gress porcellanato, così come i placcaggi dei bagni; il tutto in buono stato di conservazione.

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

L'impianto termico è realizzato con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio, è presente una caldaia a gas non collegata all'impianto.

Il posto auto, identificato al sub. 20 di mq 10,00 è posto nel cortile comune a tutte le unità, con doppio ingresso carrabile uno da Via Giuseppe Tartini e uno da Via Carlo Goldoni.

L'appartamento al momento del sopralluogo non è provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il C.t.u. ha proceduto alla redazione dello stesso per l'appartamento oggetto di causa.

8) Lotto 8 - Immobile al Piano Secondo

Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 9 - 23.

Dal sopralluogo effettuato risultano piccole differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e le mappe concessionate. In particolare è stato

ampliato l'ingresso di circa 2,20 mq, non previsto nella C.E. rilasciata, con aumenti di volumetria come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di **modifiche non sostanziali ma non sanabili** non essendoci previsti residui di cubatura nelle concessioni autorizzate, per ottenere la sanatoria risulta necessario prevederne la demolizione in fase di accertamento di conformità.

L'appartamento di 3 vani, ubicato al piano secondo, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano Secondo

- Soggiorno cucina mq. 23,70;
- Disimpegno mq. 1,00;
- Letto mq. 14,05;
- Bagno mq. 5,45;

Totale mq. 44,20

- Veranda mq. 11,20;
- Posto auto mq. 12,00;

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,70.

All'appartamento si accede dall'atrio comune regolato tramite portoncino blindato con serratura elettronica di buon pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in PVC di buon pregio, lo stato di conservazione degli infissi è buono, sono presenti nelle aperture delle camere da letto le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, di buon pregio, sono in legno; i pavimenti interni ed esterni risultano in gress porcellanato, così come i placcaggi dei bagni; il tutto in buono stato di conservazione.

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo

interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

L'impianto termico è realizzato con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio, è presente una caldaia a gas non collegata all'impianto.

Il posto auto, identificato al sub. 23 di mq 12,00 è posto nel cortile comune a tutte le unità, con doppio ingresso carrabile uno da Via Giuseppe Tartini e uno da Via Carlo Goldoni.

L'appartamento al momento del sopralluogo non è provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il C.t.u. ha proceduto alla redazione dello stesso per l'appartamento oggetto di causa.

9) Lotto 9 - Immobile al Piano Secondo

Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 10 - 24.

Dal sopralluogo effettuato risultano piccole differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e le mappe concessionate. In particolare è stato ampliato l'ingresso di circa 2,20 mq, non previsto nella C.E. rilasciata, con aumenti di volumetria come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di **modifiche non sostanziali ma non sanabili** non essendoci previsti residui di cubatura nelle concessioni autorizzate, per ottenere la sanatoria risulta necessario prevederne la demolizione in fase di accertamento di conformità.

L'appartamento di 3 vani, ubicato al piano secondo, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano Secondo

- Soggiorno cucina mq. 23,70;
- Disimpegno mq. 1,00;
- Letto mq. 14,05;
- Bagno mq. 5,45;

Totale mq. 44,20

- Veranda mq. 11,20;
- Posto auto mq. 12,00;

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,70.

All'appartamento si accede dall'atrio comune regolato tramite portoncino blindato con serratura elettronica di buon pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in PVC di buon pregio, lo stato di conservazione degli infissi è buono, sono presenti nelle aperture delle camere da letto le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, di buon pregio, sono in legno; i pavimenti interni ed esterni risultano in gress porcellanato, così come i placcaggi dei bagni; il tutto in buono stato di conservazione.

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

L'impianto termico è realizzato con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio, è presente una caldaia a gas non collegata all'impianto.

Il posto auto, identificato al sub. 24 di mq 12,00 è posto nel cortile comune a tutte le unità, con doppio ingresso carrabile uno da Via Giuseppe Tartini e uno da Via Carlo Goldoni.

L'appartamento al momento del sopralluogo non è provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il C.t.u. ha proceduto alla redazione dello stesso per l'appartamento oggetto di causa.

10) Lotto 10 - Immobile al Piano Terzo

Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 11 - 18.

Dal sopralluogo effettuato risultano piccole differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e le mappe concessionate. In particolare è stato

ampliato l'ingresso di circa 1,95 m, non previsto nella C.E. rilasciata, con aumenti di volumetria come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di **modifiche non sostanziali ma non sanabili** non essendoci previsti residui di cubatura nelle concessioni autorizzate, per ottenere la sanatoria risulta necessario prevederne la demolizione in fase di accertamento di conformità.

Si rileva inoltre la suddivisione del locale soggiorno con la realizzazione di una parete e la realizzazione di un locale cucina, **tale modifica risulta sanabile** con una pratica di accertamento di conformità.

L'appartamento di 5,5 vani, ubicato al piano terzo, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano Terzo

- | | |
|--------------------|------------|
| • Soggiorno cucina | mq. 36,70; |
| • Ripostiglio | mq. 1,25; |
| • Disimpegno | mq. 1,00; |
| • Bagno | mq. 4,40; |
| • Letto | mq. 14,80; |
| • Disimpegno | mq. 1,10; |
| • Letto | mq. 13,10; |
| • Letto | mq. 14,40; |
| • Bagno | mq. 5,30; |

Totale mq. 92,05

- | | |
|--------------|--------------------|
| • Veranda | mq. 11,20 + 11,20; |
| • Posto auto | mq. 11,00; |

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,70.

All'appartamento si accede dall'atrio comune regolato tramite portoncino blindato con serratura elettronica di buon pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in PVC di buon pregio, lo stato di conservazione degli infissi è buono, sono presenti nelle aperture delle camere da letto le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, di buon pregio, sono in legno; i pavimenti interni ed esterni

risultano in gress porcellanato, così come i placcaggi dei bagni; il tutto in buono stato di conservazione.

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

L'impianto termico è realizzato con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio, è presente una caldaia a gas non collegata all'impianto.

Il posto auto, identificato al sub. 18 di mq 11,00 è posto nel cortile comune a tutte le unità, con doppio ingresso carrabile uno da Via Giuseppe Tartini e uno da Via Carlo Goldoni.

L'appartamento al momento del sopralluogo non è provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il C.t.u. ha proceduto alla redazione dello stesso per l'appartamento oggetto di causa.

Lotto 11

L'immobile oggetto del pignoramento è un **appartamento posto all'interno del Condominio denominato "Via Longhena 3" situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3, censito al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 2924 sub. 6 - cat. A/2 _ cl 1 _ cons. 7,5 vani _ rendita € 1.084,56.**

Il fabbricato dove è ubicata le unità oggetto di causa è un edificio dove sono presenti appartamenti e attività commerciali costituito da sei piani fuori terra, completamente ultimato, risulta all'interno di un lotto con forma trapezoidale con accesso principale da via Baldassare Longhena n. 3 perpendicolare di Via Aldo Moro una delle principali vie della Città, confinante con le vie stesse su due lati e con lotti privati sugli altri lati.

Il Fabbricato risulta posizionato in zona NORD/EST del centro abitato del comune di Olbia, la zona classificata come "B2 - di completamento" risulta completamente urbanizzata e sono presenti uffici, servizi, centri commerciali e negozi.

Il fabbricato, di non recente realizzazione, risulta edificato presumibilmente con strutture di fondazione in cemento armato, strutture verticali con scheletro portante in cemento armato e muratura di tamponamento realizzata in laterizio; i collegamenti verticali sono garantiti da un corpo scale e da un ascensore che collegano tutti gli alloggi, le coperture sono a terrazza piana.

Il fabbricato è tutto intonaco internamente ed esternamente al civile con tinteggiatura ad oggi in buono stato di conservazione.

I poggioli sono delimitati da ringhiere in acciaio.

Gli ingressi e i vani scala del fabbricato risultano pavimentati con piastrelle in monocottura.

Lo stato complessivo di manutenzione edilizia del condominio è buono, al pari delle infrastrutture primarie e secondarie;

Dal sopralluogo effettuato risultano piccole differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e le mappe concessionate. *In particolare è stato creato un ambiente unico openspace all'ingresso, unendo i locali pranzo e cucina, inoltre sono state apportate piccole variante nelle dimensioni degli*

altri ambienti come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di **modifiche non sostanziali senza aumenti di volumetria e sanabili con una pratica di accertamento di conformità.**

L'appartamento di 7,5 vani, ubicato al piano primo, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano primo

• Soggiorno cucina	mq. 52,53;
• Sala	mq. 41,44;
• Letto	mq. 19,93;
• Disimpegno	mq. 4,85;
• Bagno	mq. 8,87;
• Letto	mq. 17,13;
• Letto	mq. 11,44;
• Bagno	mq. 4,24;

Totale mq. 160,43

- Poggiolo mq. 6,17;

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,90.

All'appartamento, che veniva utilizzato come ufficio, si accede dal vano scala regolato tramite portoncino blindato con serratura elettronica di medio pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro singolo di scarso pregio e in parte in alluminio, lo stato di conservazione degli infissi è discreta, sono presenti in tutte le aperture esterne le avvolgibili in Pvc, di scarso pregio e in cattivo stato di manutenzione.

Le porte interne, di medio pregio, sono in legno tamburato; i pavimenti interni risultano in parquet laminato, mentre quelli dei bagni in piastrelle di monocottura così come i placcaggi; il tutto in scarso stato di conservazione.

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in scarso stato manutentivo, in alcune pareti sono presenti delle lesioni e sono presenti infiltrazioni provenienti dal piano superiore, sia nei servizi igienici che nell'ingresso.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

L'impianto termico è realizzato con tubazioni sottotraccia e radiatori in ghisa, lo stesso non risulta collegato ad una caldaia, sono inoltre presenti degli split interni, non collegati ad alcuna unità esterna, che al momento del sopralluogo risultano non funzionanti.

L'appartamento al momento del sopralluogo non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il C.t.u. ha proceduto alla redazione dello stesso per l'appartamento oggetto di causa.

Risposta al quesito n° 3

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione dei beni.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato l'oggetto del pignoramento sono:

- 10 immobili, adibiti ad appartamento, e 9 posti auto all'interno di un fabbricato situato nel Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3;
- un immobile adibito ad appartamento, all'interno di un condominio, situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3.

Per facilità di comprensione ed in accordo con gli elaborati planimetrici viene anticipata la formazione dei lotti come meglio spiegato nelle successive risposte ai quesiti seguenti.

Gli immobili, per una più agevole descrizione, vengono di seguito suddivisi in Lotto A e Lotto B, preliminarmente e logicamente individuati per la previsione di vendita.

Nel dettaglio:

⇒ Lotto 1:

Appartamento al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 1.

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita catastale
	30	10393	1	1	A3	2	3 vani	Totale: 61 m ²	€ 247,90

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano terra suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto e un servizio igienico, con annesso

giardino e posto auto. **La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 61,98 (All. n°5).**

⇒ **Lotto 2:**

Appartamento e posto auto al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti:

- Appartamento N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 2;
- Posto auto N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 25;

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zon a cens	Categoria	classe	Consistenz a	Superficie Catastale	Rendita catastale
	30	10393	2	1	A/3	2	3 vani	Totale: 58 m ²	€ 247,90
	30	10393	25	1	C/6	1	13 m ²	Totale: 13 m ²	€ 69,15

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano terra suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto e un servizio igienico, con annesso giardino e posto auto posizionato nel cortile comune. **La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 56,11 (All. n°5).**

⇒ **Lotto 3:**

Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti:

- Appartamento N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 3;
- Posto auto N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 26;

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zon a cens	Categoria	classe	Consistenz a	Superficie Catastale	Rendita catastale
	30	10393	3	1	A/3	2	3 vani	Totale: 60 m ²	€ 247,90
	30	10393	26	1	C/6	1	10 m ²	Totale: 10 m ²	€ 53,20

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano primo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra. **La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 56,24 (All. n°5).**

⇒ **Lotto 4:**

Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti:

- Appartamento N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 4;
- Posto auto N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 27;

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zon a cens	Categoria	classe	Consistenz a	Superficie Catastale	Rendita catastale
	30	10393	4	1	A/3	2	2,5 vani	Totale: 59 m ²	€ 206,58
	30	10393	27	1	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	€ 63,83

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano primo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra. **La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 56,84 (All. n°5).**

⇒ **Lotto 5:**

Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti:

- Appartamento N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 5;
- Posto auto N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 28;

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zon a cens	Categoria	classe	Consistenz a	Superficie Catastale	Rendita catastale
	30	10393	5	1	A/3	2	3 vani	Totale: 60 m ²	€ 247,90
	30	10393	28	1	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	€ 63,83

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano primo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra. **La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 56,84 (All. n°5).**

⇒ **Lotto 6:**

Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti:

- Appartamento N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 7;
- Posto auto N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 19;

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zon a cens	Categoria	classe	Consistenz a	Superficie Catastale	Rendita catastale
	30	10393	7	1	A/3	2	3 vani	Totale: 60 m ²	€ 247,90
	30	10393	19	1	C/6	1	10 m ²	Totale: 10 m ²	€ 53,20

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano secondo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra. **La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 56,24 (All. n°5).**

⇒ **Lotto 7:**

Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti:

- Appartamento N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 8;
- Posto auto N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 20;

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita catastale
	30	10393	8	1	A/3	2	3 vani	Totale: 60 m ²	€ 247,90
	30	10393	20	1	C/6	1	10 m ²	Totale: 10 m ²	€ 53,20

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano secondo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra. **La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 56,24 (All. n°5).**

⇒ **Lotto 8:**

Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti:

- Appartamento N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 9;
- Posto auto N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 23;

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita catastale
	30	10393	9	1	A/3	2	3 vani	Totale: 60 m ²	€ 247,90
	30	10393	23	1	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	€ 63,83

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano secondo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra. **La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 56,84 (All. n°5).**

⇒ **Lotto 9:**

Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti:

- Appartamento N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 10;
- Posto auto N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 24;

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita catastale
	30	10393	10	1	A/3	2	3 vani	Totale: 60 m ²	€ 247,90
	30	10393	24	1	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	€ 63,83

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano secondo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra. **La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 56,84 (All. n°5).**

⇒ **Lotto 10:**

Appartamento al piano terzo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti:

- Appartamento N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 11;
- Posto auto N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 18;

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zon a cens	Categoria	classe	Consistenz a	Superficie Catastale	Rendita catastale
	30	10393	11	1	A/3	2	5,5 vani	Totale: 118 m ²	€ 454,48
	30	10393	18	1	C/6	1	11 m ²	Totale: 11 m ²	€ 58,51

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano terzo suddiviso in soggiorno cucina, ripostiglio, due locali disimpegno, tre camere da letto, due servizi igienici e due verande, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra. **La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 114,61 (All. n°5).**

⇒ **Lotto 11:**

Appartamento al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3, contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 2924 sub. 6.

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zon a cens	Categoria	classe	Consistenz a	Superficie Catastale	Rendita catastale
	30	2924	6	1	A/2	1	7,5 vani	Totale: 187 m ²	€ 1.084,56

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano primo suddiviso in soggiorno cucina, sala, disimpegno, tre camere da letto, due servizi igienici e poggiatesta.
- La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 182,27 (All. n°5).**

Risposta al quesito n° 4

REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

- **Lotto 1 - Appartamento al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 1.**

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di immobile visionato.

- **Lotto 2 - Appartamento e posto auto al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 2 e sub. 25.**

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di immobile visionato.

- **Lotto 3 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 3 e sub. 26.**

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di immobile visionato.

- **Lotto 4 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 4 e sub. 27.**

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per

il tipo di immobile visionato.

- **Lotto 5 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 5 e sub. 28.**

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di immobile visionato.

- **Lotto 6 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 7 e sub. 19.**

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di immobile visionato.

- **Lotto 7 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 8 e sub. 20.**

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di immobile visionato.

- **Lotto 8 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 9 e sub. 23.**

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per

il tipo di immobile visionato.

- **Lotto 9 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 10 e sub. 24.**

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di immobile visionato.

- **Lotto 10 - Appartamento al piano terzo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 11 e sub. 18.**

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di immobile visionato.

- **Lotto 11 - Appartamento al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3, contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 2924 sub. 6.**

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di immobile visionato.

Risposta al quesito n° 5

DESTINAZIONE D'USO

- **da lotto 1 a lotto 10 - 10 immobili, adibiti ad appartamento, e 9 posti auto all'interno di un fabbricato situato nel Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3.**

Il lotto dove sorge l'edificio oggetto di causa risulta, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, in zona di completamento classificata come "Zona B2". L'immobile ha destinazione residenziale.

- **Lotto 11 - Immobile adibito ad appartamento posto al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3.**

Il lotto dove sorge l'edificio oggetto di causa risulta, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, in zona di completamento classificata come "Zona B2". L'immobile ha destinazione residenziale.

Risposta al quesito n° 6

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

- **da lotto 1 a lotto 10 - 10 immobili, adibiti ad appartamento, e 9 posti auto all'interno di un fabbricato situato nel Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3.**

Secondo quanto rilevato presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia - sezione edilizia privata, la posizione amministrativa del fabbricato, oggetto di causa, risultante dalla documentazione visionata è la seguente:

- Concessione Edilizia n. 312/08 del 19.06.2008;
- Concessione Edilizia n. 186/10 del 07.06.2010;

I titoli di costruzione risultano intestati alla

- Non è stata rilasciata Licenza di abitabilità e usabilità;

Sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato; In particolare come precedentemente descritto in tutti gli appartamenti del lotto A esistono opere non sanabili, si tratta di modifiche non sostanziali ma non sanabili non essendoci previsti residui di cubatura nelle concessioni autorizzate, per ottenere la sanatoria risulta necessario prevederne la demolizione in fase di accertamento di conformità.

Il costo della sanatoria, per singolo appartamento viene stimato, compreso gli oneri per le spese tecniche, in € 2'000,00.

L'importo delle opere da demolire, per singolo appartamento, per poter richiedere l'accertamento di conformità viene stimato in € 1'500,00.

Per quanto riguarda lotto 10 (Appartamento al piano terzo, e posto auto al piano terra, contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 11 e sub. 18) **oltre alle opere non sanabili sono state riscontrate opere difformi sanabili come precedentemente descritto.**

Dalle verifiche di carattere tecnico-urbanistico effettuate presso il Comune di Olbia risulta che le opere realizzate in difformità delle concessioni edilizie possono essere oggetto di sanatoria, di conseguenza risulta necessario eseguire una pratica di accertamento di conformità.

Le opere sanabili sono indicate nella planimetria allegata dell'immobile 10 redatte dal CTU, i costi sono gli stessi indicati per gli altri appartamenti.

➤ **Lotto 11 - Immobile adibito ad appartamento posto al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3.**

Secondo quanto rilevato presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia - sezione edilizia privata, la posizione amministrativa del fabbricato, oggetto di causa, risultante dalla documentazione visionata è la seguente:

- Licenza di costruzione n. 160 del 28/04/1967;
- Licenza di costruzione n. 501 del 4.12.1967;
- Licenza di costruzione del 22.05.1971;

I titoli di costruzione risultano intestati ai

- E' stata rilasciata Licenza di abitabilità e usabilità in data 03.08.1971;

Sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato; In particolare è stato creato un ambiente unico openspace all'ingresso, unendo i locali pranzo e cucina, inoltre sono state apportate piccole varianti nelle dimensioni degli altri ambienti come si evince dalla

pianta allegata (All.n°5), si tratta di modifiche non sostanziali senza aumenti di volumetria e sanabili con una pratica di accertamento di conformità.

Il costo della sanatoria, viene stimato, compreso gli oneri per le spese tecniche, in € 2'000,00.

Risposta al quesito n° 7

GRAVAMI SUL BENE

- **da lotto 1 a lotto 10 - 10 immobili, adibiti ad appartamento, e 9 posti auto all'interno di un fabbricato situato nel Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3.**

I beni oggetto di causa non risultano gravati da censo, livello o uso civico, i beni risultano di [REDACTED], risulta specificata la provenienza nel certificato notarile allegato al fascicolo.

- **Lotto 11 - Immobile adibito ad appartamento posto al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3.**

Il bene oggetto di causa non risulta gravato da censo, livello o uso civico, il bene risulta di proprietà dei [REDACTED], risulta specificata la provenienza nel certificato notarile allegato al fascicolo.

Risposta al quesito n° 8

SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E CONDOMINIALI SUL BENE

- **da lotto 1 a lotto 10 - 10 immobili, adibiti ad appartamento, e 9 posti auto all'interno di un fabbricato situato nel Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3.**

Sui beni oggetto di causa non esistono spese di gestione, di manutenzione e di natura condominiale.

- **Lotto 11 - Immobile adibito ad appartamento posto al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3.**

Sul bene oggetto di causa esistono spese fisse di gestione condominiale per un importo pari a € 666,37, esistono inoltre, relativamente ai due anni anteriori alla data della perizia, spese condominiali non pagate per un importo pari a € 4.707,25, come da estratto conto quote condominio "Via Longhena 3" (All.n°7).

Risposta al quesito n° 9

DIVISIONE IN LOTTI

Come indicato nella risposta al quesito n°2 gli immobili oggetto di causa sono vendibili in più lotti poiché la consistenza dimensionale rende agevole e conveniente tale soluzione.

Possono essere formati i seguenti lotti, così come evidenziati nell'All. n°5, rispondenti alle migliori condizioni di vendita:

➤ da Lotto 1 a Lotto 10

10 immobili, adibiti ad appartamento con 9 posti auto all'interno di un fabbricato situato nel Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3;

1) Lotto 1 - Appartamento al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 1.

2) Lotto 2 - Appartamento e posto auto al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 2 e sub. 25.

3) Lotto 3 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 3 e sub. 26.

4) Lotto 4 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 4 e sub. 27.

5) Lotto 5 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 5 e sub. 28.

6) Lotto 6 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 7 e sub. 19.

7) Lotto 7 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 8 e sub. 20.

8) Lotto 8 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 9 e sub. 23.

9) Lotto 9 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 10 e sub. 24.

10) Lotto 10 - Appartamento al piano terzo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 11 e sub. 18.

➤ **Lotto 11**

Immobile adibito ad appartamento posto al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3.

11) Lotto 11 - Appartamento posto al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 2924 sub. 6.

Risposta al quesito n° 10

QUOTA PIGNORAMENTO E DIVISIONE IN NATURA

- **Lotto 1 - Appartamento al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 1.**

Il pignoramento risulta per l'intera quota del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.

- **Lotto 2 - Appartamento e posto auto al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 2 e sub. 25.**

Il pignoramento risulta per l'intera quota del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.

- **Lotto 3 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 3 e sub. 26.**

Il pignoramento risulta per l'intera quota del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.

- **Lotto 4 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 4 e sub. 27.**

Il pignoramento risulta per l'intera quota del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.

- **Lotto 5 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 5 e sub. 28.**

Il pignoramento risulta per l'intera quota del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.

- **Lotto 6 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 7 e sub. 19.**

Il pignoramento risulta per l'intera quota del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.

- **Lotto 7 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 8 e sub. 20.**

Il pignoramento risulta per l'intera quota del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.

- **Lotto 8 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 9 e sub. 23.**

Il pignoramento risulta per l'intera quota del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.

- **Lotto 9 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 10 e sub. 24.**

Il pignoramento risulta per l'intera quota del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.

- **Lotto 10 - Appartamento al piano terzo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 11 e sub. 18.**

Il pignoramento risulta per l'intera quota del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.

- **Lotto 11 - Immobile adibito ad appartamento posto al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 2924 sub. 6.**

Il pignoramento risulta per la quota di 1/2 del bene oggetto di causa, l'immobile non risulta divisibile in natura.

Risposta al quesito n° 11

STATO DI POSSESSO DEL BENE

- **Lotto 1 - Appartamento al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 1.**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava occupato dal [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

- **Lotto 2 - Appartamento e posto auto al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 2 e sub. 25.**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava occupato dal [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

- **Lotto 3 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 3 e sub. 26.**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava occupato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Lotto 4 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 4 e sub. 27.**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava occupato dalla [REDACTED] senza nessun titolo.

- **Lotto 5 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 5 e sub. 28.**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava occupato dal [REDACTED] senza nessun titolo.

- **Lotto 6 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 7 e sub. 19.**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato [REDACTED]

- **Lotto 7 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 8 e sub. 20.**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava occupato dal [REDACTED] senza nessun titolo.

- **Lotto 8 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 9 e sub. 23.**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava occupato [REDACTED] [REDACTED] senza nessun titolo.

- **Lotto 9 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 10 e sub. 24.**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato [REDACTED]

- **Lotto 10 - Appartamento al piano terzo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 11 e sub. 18.**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato [REDACTED]

- **Lotto 11 - Immobile adibito ad appartamento posto al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 2924 sub. 6.**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato [REDACTED].

Risposta al quesito n° 12

PROVVEDIMENTI ASSEGNAZIONE DEL BENE

- **Lotto 1 - Appartamento al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 1.**

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- **Lotto 2 - Appartamento e posto auto al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 2 e sub. 25.**

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- **Lotto 3 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 3 e sub. 26.**

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- **Lotto 4 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 4 e sub. 27.**

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- **Lotto 5 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 5 e sub. 28.**

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- **Lotto 6 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 7 e sub. 19.**

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- **Lotto 7 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 8 e sub. 20.**

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- **Lotto 8 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 9 e sub. 23.**

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- **Lotto 9 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 10 e sub. 24.**

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- **Lotto 10 - Appartamento al piano terzo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 11 e sub. 18.**

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- **Lotto 11 - Immobile adibito ad appartamento posto al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 2924 sub. 6.**

Il bene oggetto di causa non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n° 13

REGIME VINCOLISTICO

- **Lotto 1 - Appartamento al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 1.**

Sull'immobile, individuato come vendibile, **non esistono** formalità e vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

- **Lotto 2 - Appartamento e posto auto al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 2 e sub. 25.**

Sull'immobile, individuato come vendibile, non esistono formalità e vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

- **Lotto 3 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 3 e sub. 26.**

Sull'immobile, individuato come vendibile, non esistono formalità e vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

- **Lotto 4 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 4 e sub. 27.**

Sull'immobile, individuato come vendibile, non esistono formalità e vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a

carico dell'acquirente.

- **Lotto 5 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 5 e sub. 28.**

Sull'immobile, individuato come vendibile, non esistono formalità e vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

- **Lotto 6 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 7 e sub. 19.**

Sull'immobile, individuato come vendibile, non esistono formalità e vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

- **Lotto 7 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 8 e sub. 20.**

Sull'immobile, individuato come vendibile, non esistono formalità e vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

- **Lotto 8 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 9 e sub. 23.**

Sull'immobile, individuato come vendibile, non esistono formalità e vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a

carico dell'acquirente.

- **Lotto 9 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 10 e sub. 24.**

Sull'immobile, individuato come vendibile, non esistono formalità e vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

- **Lotto 10 - Appartamento al piano terzo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 11 e sub. 18.**

Sull'immobile, individuato come vendibile, non esistono formalità e vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

- **Lotto 11 - Immobile adibito ad appartamento posto al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al Foglio 30, particella 2924 sub. 6.**

Sull'immobile, individuato come vendibile, non esistono formalità e vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Esistono altresì oneri di natura condominiale come da estratto conto quote condominio "€ 4.707,25" (All.n°7).

Risposta al quesito n° 14

VALORE DEL BENE

Dopo aver determinato tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di causa si procede ora alla determinazione del suo più probabile valore di mercato.

Ritengo che questa rappresenti la strada più agevole per giungere ad una attendibile stima del valore dei beni in oggetto.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, che è il "mq", dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di fabbricati e terreni (anche attraverso agenzie immobiliari, operatori del settore, OMI) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si sono inoltre reperiti dei prezzi di compravendite di immobili avvenute sempre nello stesso mercato elementare omogeneo.

Tale operazione verrà ovviamente effettuata per ogni singolo lotto previsto, si procede ora al calcolo per i due distinti lotti.

1) LOTTO 1 - Appartamento al piano terra del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinto al N.C.E.U. Comune Olbia al foglio 30, particella 10393 sub. 1.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.800,00 \text{ €}/mq$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile , essendo posizionato in prossimità di una delle vie principali che attraversano la città, è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_1 = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano discrete; Avremo: **$K_p = 1,00$**

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo **$K_t = 1,15$**

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità la rende facilmente commercializzabile e ne rende altrettanto semplice e redditizia la locazione. Avremo **$K_{pr} = 1,05$**

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,207$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.800,00 / \text{mq} \times 1,207 = 2.172,60 \text{ €/mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$V_a = V \times S = 2.172,60 \text{ €/mq} \times 61,98 \text{ mq} =$ $V = \text{€ } 134.657,75$

Poiché è necessaria un sanatoria con pratica di accertamento di conformità con i relativi costi, indicati al quesito 6, per un ammontare totale pari ad € 3.500,00 il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori :

$$\mathbf{V = € 134.657,75 - € 3.500,00 = € 131.157,75}$$

Pertanto avremo:

LOTTO 1

Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 1

Appartamento al piano terra suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto e un servizio igienico, con annesso giardino e posto auto, con complessiva superficie commerciale pari a mq 61,98 (All. n°5):

$$\mathbf{V = € 131'157,75}$$

Diconsi Euro centotrentunomilacentocinquasette\75

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

2) LOTTO 2 - Appartamento e posto auto al piano terra del fabbricato sito
in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti
rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 2 e sub. 25.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile , essendo posizionato in prossimità di una delle vie principali che attraversano la città, è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_l = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano discrete; Avremo: $K_p = 0,95$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo **$K_t = 1,10$**

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità la rende facilmente commercializzabile e ne rende altrettanto semplice e redditizia la locazione. Avremo **$K_{pr} = 1,05$**

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo **K**

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,097$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.800,00 / \text{mq} \times 1,097 = 1.974,60 \text{ €/mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$V_a = V \times S = 1.974,60 \text{ €/mq} \times 56,11 \text{ mq} =$ $V = \text{€ } 110.794,80$

Poiché è necessaria un sanatoria con pratica di accertamento di conformità con i relativi costi, indicati al quesito 6, per un ammontare totale pari ad € 3.500,00 il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori :

$$\mathbf{V = € 110.794,80 - € 3.500,00 = € 107.294,80}$$

Pertanto avremo:

LOTTO 2

Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 2-25

Appartamento al piano terra suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto e un servizio igienico, con annesso giardino e posto auto posizionato nel cortile comune, con complessiva superficie commerciale pari a mq 56,11 (All. n°5):

$$\mathbf{V = € 107'294,80}$$

Diconsi Euro centosettimiladuecentonovantaquattro\80

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

3) LOTTO 3 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 3 e sub. 26.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile , essendo posizionato in prossimità di una delle vie principali che attraversano la città, è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_l = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospiciente risultano discrete; Avremo: $K_p = 1,10$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo **$K_t = 1,10$**

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità la rende facilmente commercializzabile e ne rende altrettanto semplice e redditizia la locazione. Avremo **$K_{pr} = 1,05$**

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_i \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,270$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.800,00 / \text{mq} \times 1,270 = 2.286,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$V_a = V \times S = 2.286,00 \text{ €}/\text{mq} \times 56,24 \text{ mq} =$ $V = \text{€ } 128.564,64$
--

Poiché è necessaria un sanatoria con pratica di accertamento di conformità con i relativi costi, indicati al quesito 6, per un ammontare totale pari ad € 3.500,00 il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori :

$$\mathbf{V = € 128.564,64 - € 3.500,00 = € 125.064,64}$$

Pertanto avremo:

LOTTO 3

Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 3-26

Appartamento al piano primo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra, con complessiva superficie commerciale pari a mq 56,24 (All. n°5).

$$\mathbf{V = € 125'064,64}$$

Diconsi Euro centoventicinquemilasessantaquattro\64

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

4) LOTTO 4 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 4 e sub. 27.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole - mercati - edifici pubblici - etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile , essendo posizionato in prossimità di una delle vie principali che attraversano la città, è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_l = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano discrete; Avremo: $K_p = 1,10$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo **$K_t = 1,10$**

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità la rende facilmente commercializzabile e ne rende altrettanto semplice e redditizia la locazione. Avremo **$K_{pr} = 1,05$**

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,270$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.800,00 / \text{mq} \times 1,270 = 2.286,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$V_a = V \times S = 2.286,00 \text{ €}/\text{mq} \times 56,84 \text{ mq} =$ $V = \text{€ } 129.936,24$
--

Poiché è necessaria un sanatoria con pratica di accertamento di conformità con i relativi costi, indicati al quesito 6, per un ammontare totale pari ad € 3.500,00 il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori :

$$\mathbf{V = € 129.936,24 - € 3.500,00 = € 126.436,24}$$

Pertanto avremo:

LOTTO 4

Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 4-27

Appartamento al piano primo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra, con complessiva superficie commerciale pari a mq 56,84 (All. n°5).

$$\mathbf{V = € 126'436,24}$$

Diconsi Euro centoventiseimilaquattrocentotrentasei\24

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

5) LOTTO 5 - Appartamento al piano primo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 5 e sub. 28.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile , essendo posizionato in prossimità di una delle vie principali che attraversano la città, è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_l = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano discrete; Avremo: $K_p = 1,05$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo **$K_t = 1,10$**

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).
Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità la rende facilmente commercializzabile e ne rende altrettanto semplice e redditizia la locazione.
Avremo **$K_{pr} = 1,05$**

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,212$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.800,00 / \text{mq} \times 1,212 = 2.181,60 \text{ €}/\text{mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$V_a = V \times S = 2.181,60 \text{ €}/\text{mq} \times 56,84 \text{ mq} =$ $V = \text{€ } 124.002,14$
--

Poiché è necessaria un sanatoria con pratica di accertamento di conformità con i relativi costi, indicati al quesito 6, per un ammontare totale pari ad € 3.500,00 il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori :

$$\mathbf{V = € 124.002,14 - € 3.500,00 = € 120.502,14}$$

Pertanto avremo:

LOTTO 5

Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 5-28

appartamento al piano primo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra, con complessiva superficie commerciale pari a mq 56,84 (All. n°5).

$$\mathbf{V = € 120'502,14}$$

Diconsi Euro centoventimilacinquecentodieci\14

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

6) LOTTO 6 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 7 e sub. 19.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.800,00 \text{ € / mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile , essendo posizionato in prossimità di una delle vie principali che attraversano la città, è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_l = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano discrete; Avremo: $K_p = 1,15$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo **$K_t = 1,10$**

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità la rende facilmente commercializzabile e ne rende altrettanto semplice e redditizia la locazione. Avremo **$K_{pr} = 1,05$**

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,328$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.800,00 / \text{mq} \times 1,328 = 2.390,40 \text{ €}/\text{mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$V_a = V \times S = 2.390,40 \text{ €}/\text{mq} \times 56,24 \text{ mq} =$ $V = \text{€ } 134.436,10$
--

Poiché è necessaria un sanatoria con pratica di accertamento di conformità con i relativi costi, indicati al quesito 6, per un ammontare totale pari ad € 3.500,00 il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori :

$$\mathbf{V = € 134.436,10 - € 3.500,00 = € 130.936,10}$$

Pertanto avremo:

LOTTO 6

Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 7-19

Appartamento al piano secondo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra, con complessiva superficie commerciale pari a mq 56,24 (All. n°5).

$$\mathbf{V = € 130.936,10}$$

Diconsi Euro centotrentamilanovecentotrentasei\10

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

7) LOTTO 7 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 8 e sub. 20.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile , essendo posizionato in prossimità di una delle vie principali che attraversano la città, è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_l = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano discrete; Avremo: $K_p = 1,15$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo **$K_t = 1,10$**

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità la rende facilmente commercializzabile e ne rende altrettanto semplice e redditizia la locazione. Avremo **$K_{pr} = 1,05$**

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,328$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.800,00 / \text{mq} \times 1,328 = 2.390,40 \text{ €/mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$V_a = V \times S = 2.390,40 \text{ €/mq} \times 56,24 \text{ mq} =$ $V = \text{€ } 134'436,10$

Poiché è necessaria un sanatoria con pratica di accertamento di conformità con i relativi costi, indicati al quesito 6, per un ammontare totale pari ad € 3.500,00 il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori :

$$\mathbf{V = € 134.436,10 - € 3.500,00 = € 130.936,10}$$

Pertanto avremo:

LOTTO 7

Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 8-20

Appartamento al piano secondo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra, con complessiva superficie commerciale pari a mq 56,24 (All. n°5).

$$\mathbf{V = € 130.936,10}$$

Diconsi Euro centotrentamilanovecentotrentasei\10

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

8) LOTTO 8 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 9 e sub. 23.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.800,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile , essendo posizionato in prossimità di una delle vie principali che attraversano la città, è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_l = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc..) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano discrete; Avremo: $K_p = 1,10$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo **$K_t = 1,10$**

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità la rende facilmente commercializzabile e ne rende altrettanto semplice e redditizia la locazione. Avremo **$K_{pr} = 1,05$**

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,270$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.800,00 / \text{mq} \times 1,270 = 2.286,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$V_a = V \times S = 2.286,00 \text{ €}/\text{mq} \times 56,84 \text{ mq} =$ $V = \text{€ } 129'936,24$
--

Poiché è necessaria un sanatoria con pratica di accertamento di conformità con i relativi costi, indicati al quesito 6, per un ammontare totale pari ad € 3.500,00 il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori :

$$\mathbf{V = € 129.936,24 - € 3.500,00 = € 126.436,24}$$

Pertanto avremo:

LOTTO 8

Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 9-23

Appartamento al piano secondo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra, con complessiva superficie commerciale pari a mq 56,84 (All. n°5).

$$\mathbf{V = € 126.436,24}$$

Diconsi Euro centoventiseimilaquattrocentotrentasei\24

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

9) LOTTO 9 - Appartamento al piano secondo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 10 e sub. 24.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile , essendo posizionato in prossimità di una delle vie principali che attraversano la città, è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_l = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano discrete; Avremo: $K_p = 1,10$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo **$K_t = 1,10$**

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità la rende facilmente commercializzabile e ne rende altrettanto semplice e redditizia la locazione. Avremo **$K_{pr} = 1,05$**

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,270$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.800,00 / \text{mq} \times 1,270 = 2.286,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$V_a = V \times S = 2.286,00 \text{ €}/\text{mq} \times 56,84 \text{ mq} =$ $V = \text{€ } 129.936,24$
--

Poiché è necessaria un sanatoria con pratica di accertamento di conformità con i relativi costi, indicati al quesito 6, per un ammontare totale pari ad € 3.500,00 il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori :

$$\mathbf{V = € 129.936,24 - € 3.500,00 = € 126.436,24}$$

Pertanto avremo:

LOTTO 9

Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 10-24

Appartamento al piano secondo suddiviso in soggiorno cucina, locale disimpegno, camera da letto, servizio igienico e veranda, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra, con complessiva superficie commerciale pari a mq 56,84 (All. n°5).

$$\mathbf{V = € 126.436,24}$$

Diconsi Euro centoventiseimilaquattrocentotrentasei\24

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

10) LOTTO 10 - Appartamento al piano terzo, e posto auto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Olbia Via Giuseppe Tartini n. 3 contraddistinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10393 sub. 11 e sub. 18.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole - mercati - edifici pubblici - etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile , essendo posizionato in prossimità di una delle vie principali che attraversano la città, è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_l = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano discrete; Avremo: $K_p = 1,20$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo **$K_t = 1,10$**

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità la rende facilmente commercializzabile e ne rende altrettanto semplice e redditizia la locazione. Avremo **$K_{pr} = 1,05$**

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,386$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.800,00 / \text{mq} \times 1,386 = 2.494,80 \text{ €/mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$$V_a = V \times S = 2.494,80 \text{ €/mq} \times 114,61 \text{ mq} =$$

$$V = \text{€ } 285.929,03$$

Poiché è necessaria un sanatoria con pratica di accertamento di conformità con i relativi costi, indicati al quesito 6, per un ammontare totale pari ad € 3.500,00 il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori :

$$\mathbf{V = € 285.929,03 - € 3.500,00 = € 282.429,03}$$

Pertanto avremo:

LOTTO 10

Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 11-18

appartamento al piano terzo suddiviso in soggiorno cucina, ripostiglio, due locale disimpegno, tre camere da letto, due servizi igienici e due verande, con annesso posto auto posizionato nel cortile comune al piano terra, con complessiva superficie commerciale pari a mq 114,61 (All. n°5).

$$\mathbf{V = € 282.429,03}$$

Diconsi Euro duecentottantaduemilaquattrocentoventinove\03

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

11) LOTTO 11 - Appartamento al piano primo, all'interno del condominio denominato "Via Longhena 3", situato nel Comune di Olbia in Via Baldassarre Longhena n.3 censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 2924 sub. 6.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.550,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole - mercati - edifici pubblici - etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile, essendo posizionato in una delle vie principali che attraversano la città, è da considerarsi molto buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_l = 1,05$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano discreti così come le prospicente; Avremo: $K_p = 0,95$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche

e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di non recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta discreto; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo **$K_t = 0,80$**

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).
Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità non lo rende facilmente commercializzabile e non rende altrettanto semplice e redditizia la locazione. Avremo **$K_{pr} = 0,90$**

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 0,718$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.550,00 / \text{mq} \times 0,718 = 1.112,90 \text{ €/mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$V_a = V \times S = 1.112,90 \text{ €/mq} \times 182,27 \text{ mq} =$ $V = \text{€ } 202.848,28$
--

Poiché è necessaria una sanatoria con pratica di accertamento di conformità con i relativi costi, indicati al quesito 6, per un ammontare totale pari ad € 2.000,00 il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori:

$$V = € 202.848,28 - € 2.000,00 = € 200.848,28$$

Il valore complessivo del bene risulta pertanto pari a:

$$V = € 200.848,28$$

Diconsi Euro duecentomilaottocentoquarantotto/28

Il valore della ½ proprietà risulta pertanto pari a

$$V = € 100.424,14$$

Diconsi Euro centomilaquattrocentoventiquattro/14

Pertanto avremo:

LOTTO 11

1/2 di Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 2424, sub. 6

appartamento al piano primo suddiviso in soggiorno cucina, sala, disimpegno, tre camere da letto, due servizi igienici e poggiolo, con complessiva superficie commerciale pari a mq 182,27 (All. n°5).

$$V = € 100.424,14$$

Diconsi Euro centomilaquattrocentoventiquattro/14

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

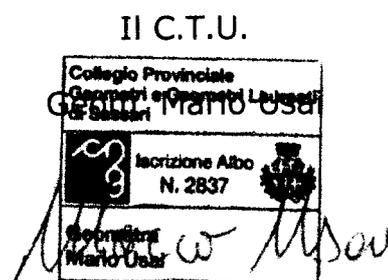
Riepilogo lotti con valore di stima

LOTTO	DESCRIZIONE IMMOBILE	VALORE STIMATO
1	Appartamento contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 1	€ 131.157,75
2	Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 2-25	€ 107.294,80
3	Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 3-26	€ 125.064,64
4	Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 4-27	€ 126.436,24
5	Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 5-28	€ 120.502,14
6	Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 7-19	€ 130.936,10
7	Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 8-20	€ 130.936,10
8	Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 9-23	€ 126.436,24
9	Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 10-24	€ 126.436,24
10	Appartamento e posto auto contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 10393, sub. 11-18	€ 282.429,03
11	1/2 di Appartamento contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 2424, sub. 6	€ 100.424,14

CONCLUSIONI

Si può concludere che viste le caratteristiche del bene in oggetto esso è sicuramente trasferibile e può essere venduto.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento.



ALLEGATI

- All. N° 1 - RELAZIONE FOTOGRAFICA;
- All. N° 2 - VERBALI DI SOPRALLUOGO;
- All. N° 3 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE;
- All. N° 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE, VISURE E PLANIMETRIA;
- All. N° 5 - PLANIMETRIE REDATTE DAL PERITO;
- All. N° 6 - APE (Attestato Prestazione Energetica);
- All. N° 7 - Estratto conto quote condominiali "Condomino Via Longhena 3".