

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROVINCIA DI SASSARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura n. 10/2016 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Costanza Teti**

promossa da:

contro:

IL C.T.U

idini
emanuele idini
geometra



Il sottoscritto geom. Emanuele Idini, con studio in Olbia – Via Sardegna n. 19, in data 23.09.2019 prestava giuramento in qualità di esperto, ed il giudice dell'esecuzione poneva i quesiti di cui al verbale di incarico, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

Successivamente all'incarico ricevuto provvedeva ad effettuare regolari accessi agli atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, l'Agenzia del Territorio di Sassari (*Agenzia delle Entrate*), Comune di Olbia per estrapolare la documentazione essenziale al fine di poter redigere la presente relazione peritale.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

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;

Per il suddetto quesito ho provveduto ad estrapolare la documentazione contenuta nel fascicolo telematico dell'esecuzione, inerente ispezioni ipotecarie depositate ed effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania ed ho provveduto altresì a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (*a tutto il 07.06.2021*). **(vedasi allegato E)**

DESCRIZIONE CATASTALE TERRENI:

Nel Comune di Olbia, sezione Olbia, terreni distinti al NCT foglio 42:

- Mappale 698 pascolo di ha 00.12.14, superficie confermata con riordino fondiario del 16.12.2002 dal mappale 698 di ha 00.12.14, ex mappale 179 di ha 00.69.37;

Confina: con mappale 3063, con mappale 3852, con mappale 3416 e con mappale 116;

- Mappale 699 pascolo di ha 00.06.80., superficie diminuita con riordino fondiario del 16.12.2002 dal mappale 699 di ha 00.09.20, ex mappale 181 di ha 00.35.00, ex mappale 181 di ha 00.30.63;

Confina: con mappale 3165, con mappale 116, con mappale 3159, con mappale 3161 e con strada vicinale;



- Mappale 702 relit strad di ha 00.02.67, ex mappale 695 di ha 00.03.05., ex strade pubbliche del foglio 42;

Confina: con mappale 114, con mappale 3159, con mappale 3416 e con strada vicinale; *Correttamente intestati in visura catastale.*

OSSERVAZIONI:

Si precisa che nella relazione del Notaio Castelli è indicato in tutti i passaggi anche pregiudizievoli il mappale 689 anziché come correttamente il mappale 699

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO

ATTUALE PROPRIETARIA

., con sede in Olbia, codice fiscale , per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

La soprascritta società , con sede in Olbia, codice fiscale [REDACTED] divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, degli immobili siti nel Comune di Olbia, in via Riccardo Lombardi n.29 e precisamente, appartamento, posto al piano 6, categoria A/2, di 2,5 vani, con annesso terrazzo di pertinenza, distinto al NCEU nel foglio 30 mappale 5 669 sub. 68 e magazzino o locale di deposito, posto al piano T, categoria C/2, di 6 mq, distinto al NCEU nel foglio 30 mappale 5669 sub. 68, e terreni siti Comune di Olbia, sezione Olbia, distinti al NCT foglio 42 mappale 698 di ha 00.12.14, mappale 699 di ha 00.06.80 e mappale 702 di ha 00.02.67, in forza dei seguenti titoli:

PER I FABBRICATI:

La soprascritta società .”, con sede in Olbia, codice fiscale , divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale sito nel Comune di Olbia, denominato “Le Piccole Querce”, in località “Tancas Ruinadas”, e precisamente:

appartamento per civile abitazione sito al 6 piano alto, composto da ingresso – soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, un vano letto e balcone, confinante con terrazza condominiale e con proprietà



venditrice per due lati, distinto al NCEU foglio 30 mappale 5669 sub. 68, piano 6, categoria A/2, di 2,5 vani;

locale cantina posto al piano S1, della consistenza di mq 6 circa, confinante con area condominiale e con proprietà venditrice per due lati, distinto al NCEU foglio 30 mappale 5669 sub. 208, posto al piano S1, categoria C/2, di 6 mq;

in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 31.03.2011, con numero di repertorio 182317, rogante Notaio Roberto Vacca (Cagliari), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.04.2011 ai nn. 3986/2376, dalla società “ .”, con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED].

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto atto, viene precisato quanto segue:

- Il fabbricato di cui fa panno parte gli immobili è disciplinato da Regolamento di Condominio comprensivo delle tabelle millesimali, che trovasi depositati, negli atti del Notaio Castelli (Olbia), in data 13.09.1989, repertorio 34396, registrato a Tempio Pausania il 27.09.1989 al n. 1729;

- Prezzo: euro 190.000,00 da pagarsi entro il 30.06.2011;

- La società si impegna a vendere alla società acquirente due posti auto, con la precisazione che non possono attualmente essere individuati catastalmente in quanto l'elaborato planimetrico allegato al titolo di provenienza non corrisponde a quello depositato in Catasto, non risultano volturati in capo alla società venditrice né risultano indicati quale oggetto di trasferimento nel quadro B della trascrizione del predetto titolo di provenienza, la parte promittente ha dichiarato ha garantito che detto immobile risulterà a lei regolarmente intestato nel Catasto Urbano, conformemente alle risultanze dei Registri Immobiliari e si è obbligata ad esibire e consegnare al Notaio incaricato della stipula del contratto definitivo di vendita, non più tardi della stipula medesima, le planimetrie acquisite dal citato Catasto nelle quali gli immobili in oggetto risulteranno individuati nella loro precisa e reale consistenza; -Prezzo della futura vendita: euro 10.000,00 da corrispondersi entro e non oltre il 30.06.2011;

- La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale;

- Concessioni: costruzione eseguita in base alla Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di Olbia il 13.02.1989 al numero 1110;

- Agibilità: rilasciata in data 30.07.1991;

- Pregiudizievoli: ipoteca iscritta in data 17.03.1989 ai nn. 1680/192 (decaduta e non rinnovata);



- società [REDACTED], con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED], divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1, delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale sito nel Comune di Olbia, denominato “Le Piccole Querce”, in località “Tancas Ruinadas”, e precisamente: appartamento per civile abitazione sito al 6 piano alto, composto da ingresso – soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, un vano letto e balcone, confinante con terrazza condominiale e con proprietà venditrice per due lati, distinto al NCEU nel foglio 30 mappale 5669 sub. 68, piano 6, categoria A/2, di 2,5 vani, locale cantina posto al piano S1, della consistenza di mq 6 circa, confinante con area condominiale e con proprietà venditrice per due lati, distinto al NCEU nel foglio 30 mappale 5669 sub. 208, posto al piano S1, categoria C/2, di 6 mq, in forza dell’atto vendita avvenuto in data 06.07.1992 con numero di repertorio 104666, rogante Notaio Giuseppe Garbagnati (Rho), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 03.08.1992 ai nn. 6241/4618 dalla società [REDACTED]. con sede in Milano partita iva [REDACTED]

Nel soprascritto atto, viene precisato quanto segue:

- *Il fabbricato di cui fa panno parte gli immobili è disciplinato da Regolamento di Condominio comprensivo delle tabelle millesimali, che trovasi depositati, negli atti del Notaio Castelli (Olbia), in data 13.09.1989, repertorio 34396, registrato a Tempio Pausania il 27.09.1989 al n. 1729.*

PER I TERRENI:

La soprascritta società [REDACTED] con sede in Olbia, codice fiscale [REDACTED], divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, del tratto di terreno sito in Comune di Olbia, ricadente in Zona Urbanistica “D2.08” terziaria e commerciale, della superficie di mq 2161 mq circa, confinante con strada pubblica, con proprietà [REDACTED] Srl e con proprietà [REDACTED] Hotel [REDACTED] distinto al NCT nel foglio 42 mappale 698 di ha 00.12.14, mappale 699 di ha 00.06.80 e mappale 702 di ha 00.02.67, in forza dell’atto di compravendita avvenuto in data 31.03.2011, con numero di repertorio 182315, rogante Notaio Roberto Vacca (Cagliari), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.04.2011 ai nn. 3985/2375, dalla società [REDACTED], con sede in Olbia, codice fiscale [REDACTED].

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto atto, viene precisato quanto segue:



- Prezzo: euro 500.000,00 quietanzati oltre iva da pagare entro il 30.06.2011, con rinuncia all'ipoteca legale;
- La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole della convenzione urbanistica stipulata dalla parte venditrice con il Comune di Olbia, a rogito vice Segretario Comunale di Olbia Annamaria Manca, repertorio 2543, registrato a Olbia il 17.09.2007 al numero 1572, trascritto a Tempio il 03.10.2007 ai nn. 12030/7321, le parti convengono che gli obblighi nascenti dalla citata convenzione restino a carico della odierna società venditrice e dalle società lottizzanti [REDACTED] e [REDACTED];
- La parte acquirente si obbliga a rilasciare procura a favore della [REDACTED] per la costituzione a favore del Comune di Olbia di una servitù di passaggio pedonale e carrabile, da destinarsi ad uso pubblico, sulle corsie di marcia del parcheggio di proprietà da realizzarsi nel piano seminterrato dell'immobile di futura edificazione nel lotto due per consentire l'accesso agli standards destinati a parcheggi pubblici di mq 675 ubicati nel piano seminterrato ai sensi dell'art. 9 della convenzione sopracitata;
- CDU: allegato, rilasciato dal Comune di Olbia il 28.03.2011;

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 19.04.2011 a tutto il 07.06.2021, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 22.12.2015 con numero di repertorio 1758, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 07.01.2015 ai nn. 59/46, a favore del "[REDACTED] [REDACTED], con sede in Olbia, codice fiscale [REDACTED], contro la società [REDACTED], con sede in Olbia, codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti al NCEU nel foglio 30 mappali 5669 sub. 68 e sub. 208, e terreni distinti al NCT nel foglio 42 mappale 698 di ha 00.12.14, mappale 699 di ha 00.06.80 e mappale 702 di ha 00.02.67;
- Ipoteca legale, emessa in data 28.01.2016, con numero di repertorio 1880, da Equitalia Centro S.p.A. (Firenze), per capitale euro 1.202.281,39, totale euro 2.404.562,78, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 03.02.2016 ai nn. 733/120, a



favore di "EQUITALLIA CENTRO S.P.A.", con sede in Firenze, codice fiscale 03078981200, contro la società [REDACTED], con sede in Olbia, codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Olbia, tra cui gli immobili distinti all'NCEU al foglio 30 mappali 5669 sub. 68 e sub. 208, e terreni distinti all'NCT al foglio 42 mappale 698 di ha 00.12.14., mappale 699 di ha 00.06.80. e mappale 702 di ha 00.02.67.;

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 19.04.2011 a tutto il 07.06.2021, risultano i seguenti vincoli:

- Costituzione edilizia, avvenuta in data 04.09.2007, con numero di repertorio 2543, rogante Annamaria Manca (Segretario Comunale Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 03.10.2007 ai nn. 12030/7321, a favore del "COMUNE DI OLBIA", codice fiscale 91008330903, contro le società [REDACTED] S.R.L., con sede in Olbia, codice fiscale [REDACTED], proprietaria dei terreni nel foglio 42 mappale 698 – mappale 699 – mappale 702 e contro la società [REDACTED] con sede in Olbia proprietaria dei terreni al foglio 42 mappale 63 – 64 - 697 .

Nella nota viene precisato quanto segue:

- CON IL PRESENTE ATTO LE SOCIETA [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] SRL SI IMPEGNANO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI OLBIA AD ATTUARE IL PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SULL'AREA IN ESSO DESCRITTA, IN CONFORMITA ALLE NORME DELLA PRESENTE CONVENZIONE E SECONDO LE PREVISIONI CONTENUTE NEGLI ELABORATI E NELLE TAVOLE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, avvenuta in data 19.12.2012, con numero di repertorio 146194, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.12.2012 ai nn. 412/323, a favore del "COMUNE DI OLBIA", codice fiscale 82004910905, contro la società [REDACTED].", con sede in Olbia, codice fiscale [REDACTED], per il diritto di servitù di passaggio, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti al NCT al foglio 42 mappale 698 – mappale 699 – mappale 702.

Nella nota viene precisato quanto segue:

La società [REDACTED]", costituisce gratuitamente a carico del terreno di sua proprietà sopra indicato, confinante con via degli Astronauti, proprietà [REDACTED] Caserma dei Carabinieri, salvo



altri, servitù di passaggio pedonale e carrabile da destinare ad uso pubblico, sulle corsie di marcia del parcheggio di proprietà, da realizzarsi al piano seminterrato dell'immobile di futura edificazione (identificato come lotto due), per consentire l'accesso agli standards destinati a parcheggi pubblici di mq 675, ubicati nel piano seminterrato, sulla proiezione interrata di quelli situati sul piano stradale come meglio specificato negli elaborati tecnici allegati alla convenzione.

QUESITO DUE

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;

Per la redazione della presente venivano effettuati regolari accessi presso gli immobili oggetto di pignoramento, a decorrere dal giorno 22.01.2020 sino al giorno 29.06.2021, accompagnato dal Geom. Mario Addis in qualità di rappresentante dell' I.V.G., e si provvedeva altresì ad effettuare misurazioni interne ed esterne corredate di riprese fotografiche.

I beni oggetto del pignoramento sono identificati nel seguente modo:

1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

- Comune: **Olbia**
- Località: **Via Lombardi n. 29 (Condominio Piccole Querce)**
- Piani: **Sesto**
- Riferimenti Catastali: **N.C.E.U. foglio 30 – mappale 5669 – sub. 68 – (Abitazione) Cat. A/2 classe 1 – vani 2,5 – rendita € 361,52;**
- Confini: **a nord** con il subalterno 1, **a sud** con il subalterno 6, **a est** con il subalterno 69 e **ad ovest** con il subalterno 6.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è così composto (*superficie calpestabile*):

PIANO SESTO: Soggiorno/pranzo di mq. 23.80 che comprende angolo cottura e zona letto, servizio igienico di mq. 3.90 e veranda coperta di mq. 7.80.

Le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, desunte dal sopralluogo, sono le seguenti:

- Strutture portanti in C.A. muratura di tamponamento;
- Solai in latero-cemento;
- Intonaci interni ed esterni al civile;
- Pavimenti interni realizzati con piastrelle in gres ceramico di colore panna;
- Rivestimenti bagno e angolo realizzati con piastrelle in gres ceramico di colore bianco e rosso;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Infissi esterni in alluminio colore verde e portoncino di accesso in metallo colore verde;



- Impianto idrico sottotraccia;
- Impianto elettrico sottotraccia dotato di piccolo quadro generale con salvavita.

Tutti gli ambienti principali si presentano in uno stato di conservazione discreto, dotati di impianto idrico, gas ed elettrico funzionanti, seppur di vecchia installazione.

Come si evince chiaramente dalla documentazione fotografica prodotta in allegato, alcune porzioni murarie interne, soprattutto nella giunzione tra le pareti e l'intradosso dei solai, sono interessate da fenomeni di muffe dovute alla presenza di ponti termici tra le strutture in c.a. e le murature di tamponamento nonché all'esposizione geografica delle pareti stesse.

2) FABBRICATO AD USO CANTINA (MAGAZZINO)

- Comune: **Olbia**
- Località: **Via Lombardi n. 29 (Condominio Piccole Querce)**
- Piani: **Interrato**
- Riferimenti Catastali: **N.C.E.U. foglio 30 – mappale 5669 – sub. 208 – (Cantina) Cat. C/2 classe 1 – mq. 6 – rendita € 31,92.**
- Confini: **a nord** con il subalterno 207, **a sud** con il subalterno 209, **a est** con il mappale 212 e **ad ovest** con il mappale 75.

CARATTERISTICHE E SERVIZI DELLA ZONA

Le unità immobiliari sopra descritte ricadono nella zona periferica di Olbia, distanti 5 km circa dal Porto "Isola Bianca", circa Km. 7 dall'Aeroporto Costa Smeralda, circa 2 Km dal centro città dove sono presenti Municipio e Uffici Comunali, metri 600 circa dalla Viale Aldo Moro dove sono presenti numerose attività (*Ufficio Postale, Farmacia, Istituti Bancari, Supermercati, Ristoranti, Bar etc.*).

La zona risulta essere dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

- Comune: **Olbia**
- Località: **Via degli Astronauti n. 4**
- Piani: **Terra**
- Riferimenti Catastali: **N.C.T. foglio 42 – mappale 2980 (ex 698) pascolo di ha 00.12.06; mappale 2984 (ex 702) pascolo di ha 00.02.33, mappale 2982 (ex 699) pascolo di ha 00.05.88, N.C.E.U. foglio 42 – mappale 2981 (nasce da porzioni dei mappali 698, 699 e 702) (Magazzino) Cat. C/2 classe 1 – mq. 100 – rendita € 531,95.**

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto di terreno, costituito dalle particelle catastali sopra elencate, è ubicato nella zona sud di Olbia, precisamente nella Via degli Astronauti, a circa metri 500 dall'Aeroporto Costa Smeralda ed è ben delimitato con muri in cemento armato.

Esso, dotato di accesso carrabile posto al civico n. 4 della stessa via degli Astronauti e garantito attraverso una rampa, anch'essa realizzata in cemento armato, risulta materializzato al di sotto del piano stradale ed ha una forma regolare (trapezoidale) con un piano di campagna ben livellato, attualmente utilizzato da terzi come area parcheggi per auto.



Nel lotto, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta, è presente un box ufficio di cantiere (prefabbricato ed amovibile), delimitato all'interno di un'area con una rete in ferro provvisoria. *(vedasi allegato A).*

CARATTERISTICHE E SERVIZI DELLA ZONA

Il lotto, con annesso il locale adibito a magazzino, è quindi ubicato nella zona sud della città di Olbia e precisamente nell'area attigua al Polo Commerciale di recente realizzazione, adiacente l'hotel denominato "████ Hotel", dove sono presenti numerose attività commerciali.

Nelle immediate vicinanze sono presenti: Farmacia ad una distanza di metri 200 circa e Aeroporto Costa Smeralda a metri 800 circa.

La zona dista dal centro città circa Km 5, dal Porto "Isola Bianca" circa Km. 7 ed è facilmente raggiungibile sia dalla viabilità interna che dalle bretelle di collegamento extraurbano.

QUESITO TRE

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.*

1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

Allo stato attuale i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, consentendo univoca individuazione del bene.

2) FABBRICATO AD USO CANTINA (MAGAZZINO)

Allo stato attuale i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, consentendo univoca individuazione del bene.

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

Allo stato attuale i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, consentendo univoca individuazione del bene.

Si rileva, così come ben specificato nel quesito n. 4, che all'interno del lotto di terreno oggetto di pignoramento insiste un locale ad uso magazzino realizzato al di sotto della rampa carrabile sorta per favorire la servitù di accesso agli standards pubblici interrati, così come previsto dalla Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, avvenuta in data 19.12.2012, con numero di repertorio 146194, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.12.2012 ai nn. 412/323, a favore del "COMUNE DI OLBIA" Detto locale magazzino, derivante dalla chiusura del vano "rampa" attraverso la posa di muratura ed infissi in alluminio, è stato regolarmente censito al N.C.E.U dal sottoscritto, così come esplicito nel successivo quesito n. 4.



QUESITO QUATTRO

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.

1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

L'immobile è regolarmente censito al N.C.E.U. e precisamente:

Comune di Olbia foglio 30 – mappale 5669 – Subalterno 68 (vedasi allegato D).

2) FABBRICATO AD USO MAGAZZINO (CANTINA)

L'immobile è regolarmente censito al N.C.E.U. e precisamente:

Comune di Olbia foglio 30 – mappale 5669 – Subalterno 208 (vedasi allegato D).

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

L'unità immobiliare presente all'interno de lotto di terreno, insistente nelle particelle catastali (ex 698, 699 e 702) è stata regolarmente censita al N.C.E.U., previa autorizzazione espressa rilasciata dal Giudice Istruttore sulla scorta di istanza depositata dal sottoscritto c/o la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari in data 9 dicembre 2020, e precisamente:

Comune di Olbia - foglio 42 – mappale 2981 (vedasi allegato D).

QUESITO CINQUE

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

*L'immobile ricade all'interno del Piano di Fabbricazione Vigente nella zona **C1.3 – Località RUINADAS**, edificato a seguito di Piano di lottizzazione proposto dalla ditta ██████████, convenzionato con atto a rogito Segretario Comunale in data 16.11.1983, repertorio n° 983, registrato a Tempio al n° 3709 vol. 203 mod.1.*

*L'immobile ricade inoltre all'interno del Piano Urbanistico Comunale "in adozione" nella sottozona **C1.a (Espansioni Pianificate)**, Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione, dove le funzioni ammesse sono unicamente quelle previste da piano urbanistico attuativo. (vedasi allegati B).*

2) FABBRICATO AD USO MAGAZZINO (CANTINA)

*L'immobile ricade all'interno del Piano di Fabbricazione Vigente nella zona **C1.3 – Località RUINADAS**, edificato a seguito di Piano di lottizzazione proposto dalla ditta ██████████, convenzionato con atto a rogito Segretario Comunale in data 16.11.1983, repertorio n° 983, registrato a Tempio al n° 3709 vol. 203 mod.1.*

*L'immobile ricade inoltre all'interno del Piano Urbanistico Comunale "in adozione" nella sottozona **C1.a (Espansioni Pianificate)**, Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione, dove le funzioni ammesse sono unicamente quelle previste da piano urbanistico attuativo. (vedasi allegati B).*

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

*Il lotto ricade nel Comparto di **ZONA "D2.08" TERZIARIA E COMMERCIALE** e parte in fascia di rispetto stradale, all'interno del Comparto E nel Piano di Coordinamento della Zona D aeroportuale, oggetto*



della Variante al Piano di Lottizzazione approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°34 del 27/03/2007 e pubblicata al B.U.R.A.S. in data 26/06/2007. Detta area è oggetto di Convenzione Urbanistica stipulata in data 04/09/2007 con Atto del Vice Segretario del Comune di Olbia Rep. 2543 ed è classificata nel Piano di Lottizzazione e nel Programma di Fabbricazione nel LOTTO n° 2 per Uffici. **(vedasi allegati B).**

QUESITO SEI

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;

1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

A seguito di ricerche effettuate, attraverso accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, veniva appurato che l'immobile è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 1110 del 13.02.1989.

Si rileva la presenza di Licenza di Abitabilità e Usabilità (*Certificato di Agibilità*) n. 6668 del 12.07.1990 **(vedasi allegati B).**

2) FABBRICATO AD USO MAGAZZINO (CANTINA)

A seguito di ricerche effettuate, attraverso accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, veniva appurato che l'immobile è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 1110 del 13.02.1989.

Si rileva la presenza di Licenza di Abitabilità e Usabilità (*Certificato di Agibilità*) n. 6668 del 12.07.1990 **(vedasi allegati B).**

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

Come già indicato nel precedente quesito quattro, si rileva che all'interno del lotto di terreno insiste un locale ad uso magazzino realizzato al di sotto della rampa carrabile sorta per favorire la servitù di accesso agli standards pubblici interrati, così come previsto dalla *Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, avvenuta in data 19.12.2012, con numero di repertorio 146194, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.12.2012 ai nn. 412/323, a favore del "COMUNE DI OLBIA"*.

Detto locale magazzino, derivante dalla chiusura del vano "rampa" attraverso la posa di muratura ed infissi in alluminio, è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e pertanto da considerarsi "opera irregolare".

Verificata la documentazione urbanistica in atti, esperiti i dovuti sopralluoghi per l'esecuzione di misurazioni dettagliate interne ed esterne, **con interlocuzione c/o gli Uffici Tecnici del Comune di Olbia, è emerso che l'opera edilizia può trovare accoglimento "in sanatoria" ai sensi dell'ex Art. 13 L. 47/85 e che la stessa ricade in area non soggetta a vincolo paesaggistico.**



Il sottoscritto, orientativamente, e per l'esperienza maturata con lo svolgimento della professione, può fornire indicazioni sommarie in merito ai costi necessari per la regolarizzazione urbanistica del manufatto, in sintesi:

- Pratica Edilizia "SUAPE" con redazione di grafici progettuali, relazione tecnica, documentazione fotografica dettagliata dello stato dei luoghi e quanto altro necessario utile al fine di conseguire il titolo edilizio finale;
- Oneri Bucalossi, diritti di bollo e sanzione, quantificati approssimativamente, da corrispondere direttamente al Comune di Olbia;
- Pratica Edilizia "SUAPE" per la Dichiarazione di Agibilità, corredata di tutte le future certificazioni e le attestazioni necessarie prodotte da impiantisti, certificati di collaudo delle strutture in C.A., certificazioni acustiche, certificati di allaccio alle utenze presenti.

Si stimano, orientativamente, Euro 8.000,00.

QUESITO SETTE

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;

1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

Il debitore ██████████ è unico proprietario per la quota di 1/1 del bene oggetto di pignoramento e quest'ultimo non risulta essere gravato da censo, livello e uso civico.

2) FABBRICATO AD USO MAGAZZINO (CANTINA)

Il debitore ██████████ è unico proprietario per la quota di 1/1 del bene oggetto di pignoramento e quest'ultimo non risulta essere gravato da censo, livello e uso civico.

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

Il debitore ██████████ è unico proprietario per la quota di 1/1 dei beni oggetto di pignoramento e questi ultimi non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico, salvo la servitù di passaggio costituita per favorire la servitù di accesso agli standards pubblici interrati, così come previsto dalla *Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, avvenuta in data 19.12.2012, con numero di repertorio 146194, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.12.2012 ai nn. 412/323, a favore del "COMUNE DI OLBIA"*.

QUESITO OTTO

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;

1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

Si rilevano spese condominiali a carico dell'unità immobiliare così come indicato nell'estratto conto fornito al sottoscritto direttamente dall'Amministratore, Rag. Pier Lorenzo Careddu (**vedasi allegato C**).



2) FABBRICATO AD USO MAGAZZINO (CANTINA)

Si rilevano spese condominiali a carico dell'unità immobiliare così come indicato nell'estratto conto fornito al sottoscritto direttamente dall'Amministratore, Rag. Pier Lorenzo Careddu (*vedasi allegato C*).

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

Non sono presenti spese fisse, di gestione, manutenzione o relative ad amministrazione condominiale.

QUESITO NOVE

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;

1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

L'immobile può essere venduto esclusivamente in unico lotto.

2) FABBRICATO AD USO MAGAZZINO (CANTINA)

L'immobile può essere venduto esclusivamente in unico lotto.

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

L'immobile può essere venduto esclusivamente in unico lotto.

QUESITO DIECI

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;

1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

Il debitore [REDAZIONE] è unico proprietario per la quota di 1/1 del bene oggetto di pignoramento.

2) FABBRICATO AD USO MAGAZZINO (CANTINA)

Il debitore [REDAZIONE] è unico proprietario per la quota di 1/1 del bene oggetto di pignoramento.

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

Il debitore [REDAZIONE] è unico proprietario per la quota di 1/1 dei beni oggetto di pignoramento.

QUESITO UNDICI

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;



1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato, così come indicato nel verbale di sopralluogo redatto dal tecnico Istituto Vendite Giudiziarie Geom. Mario Addis *(vedasi allegato C)*.

Non si rileva la presenza di contratti di locazione così come evidenzia la risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate a seguito di accesso atti effettuato dal sottoscritto *(vedasi allegato C)*.

2) FABBRICATO AD USO MAGAZZINO (CANTINA)

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava libero.

Non si rileva la presenza di contratti di locazione così come evidenzia la risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate a seguito di accesso atti effettuato dal sottoscritto *(vedasi allegato C)*.

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

Il terreno, al momento del sopralluogo, risultava libero seppur veniva rilevata la presenza di autovetture parcheggiate all'interno dello stesso così come la presenza di un box di cantiere.

Il magazzino invece risultava in uso da parte del ■■■ Hotel per dimora di attrezzature varie adoperate dal manutentore dello stesso hotel.

Non si rileva la presenza di contratti di locazione così come evidenzia la risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate a seguito di accesso atti effettuato dal sottoscritto *(vedasi allegato C)*.

QUESITO DODICI

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

1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato, così come indicato nel verbale di sopralluogo redatto dal tecnico Istituto Vendite Giudiziarie Geom. Mario Addis *(vedasi allegato C)*.

2) FABBRICATO AD USO MAGAZZINO (CANTINA)

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava libero.

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

Il terreno, al momento del sopralluogo, risultava libero seppur veniva rilevata la presenza di autovetture parcheggiate all'interno dello stesso così come la presenza di un box di cantiere.

Il magazzino invece risultava in uso da parte del ■■■ Hotel per dimora di attrezzature varie adoperate dal manutentore dello stesso hotel.



QUESITO TREDICI

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;

1) FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

Per l'immobile non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

2) FABBRICATO AD USO MAGAZZINO (CANTINA)

Per l'immobile non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

3) TERRENO EDIFICABILE "CON ANNESSO MAGAZZINO"

Per il terreno si rileva la presenza di un vincolo per l'edificazione, se così può essere definito, dettato dal piano urbanistico (piano di lottizzazione) all'interno del quale è compreso.

Detto "vincolo" consiste nella unica ed imprescindibile destinazione d'uso della costruzione che si voglia edificare al suo interno, precisamente "Uffici" (*LOTTO n° 2 per Uffici classificato nel Piano di Lottizzazione e nel Programma di Fabbricazione vigenti*).

Altro vincolo presente, come già riferito nei precedenti quesiti esposti, è la presenza di una servitù di passaggio costituita per favorire la servitù di accesso agli standards pubblici interrati, così come previsto dalla *Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, avvenuta in data 19.12.2012, con numero di repertorio 146194, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.12.2012 ai nn. 412/323, a favore del "COMUNE DI OLBIA"*.

QUESITO QUATTORDICI

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.;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, determinata utilizzando i criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile" secondo quanto indicato dalle linee guida (Norma UNI 10750/2005 "servizi - agenzie immobiliari - requisiti del servizio" ritirata in data 20/01/2011 e sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011), intesa come superficie lorda comprensiva di murature perimetrali e metà di quelle in aderenza, è corretta con i relativi coefficienti di valutazione secondo la destinazione d'uso dei locali per la determinazione del valore dell'immobile.



A + B + C = Superficie Commerciale

	Spazi dell'unità immobiliare		Percentuali di riduzione [D.P.R. n.138/98]
A	Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	vani principali e i vani accessori a servizio (bagni, ripostigli e corridoi) con altezza superiore a 150 cm;	100%
		scale interne all'UI calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale	100%
		muri esterni e interni (fino a un massimo di 50 cm)	100%
		muri di confine, condivisi con altre UI o con aree condominiali comuni (fino a un massimo di 25 cm)	50%
B	Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (soffitte, cantine, box, posti auto scoperti e coperti)	vani accessori comunicanti	50%
		vani accessori non comunicanti	25%
C	Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità	balconi e le terrazze comunicanti	30% (fino a 25 mq, poi 10% della quota eccedente)
		balconi e le terrazze non comunicanti	15% (fino a 25 mq, poi il 5% della quota eccedente)
		area scoperta nelle abitazioni private	10% (fino alla sup. dell'UI, poi il 2% della quota eccedente)
		area scoperta e del giardino, negli edifici unifamiliari (ville)	10% (fino al quintuplo della superficie principale dell'UI, a cui si somma il 2% della quota eccedente)

“Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

LOTTO N. 1 - FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (APPARTAMENTO)

Per determinare una migliore ponderazione dei valori unitari, si considerano i parametri messi a disposizione dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I), aggiornato costantemente dall'Agenzia delle Entrate di Sassari, espressi in Euro/mq e che variano da 1.400,00 €/mq a 1.900,00 €/mq relativamente alle abitazioni di tipo civile con stato di conservazione NORMALE (1° semestre 2021 – Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE).

Come appurato personalmente in loco, a seguito di interlocuzione con agenti immobiliari operanti in Olbia, i suindicati valori espressi dall'O.M.I. risultano essere in linea con gli effettivi prezzi di mercato applicati nelle transazioni immobiliari di “nuova o recente edificazione”.

In questo specifico caso trattasi di unità immobiliare con un certo livello di vetustà che verrà di seguito valutato per la stima finale.

Il prezzo unitario di riferimento, che necessariamente ha carattere generale, viene adeguato alla situazione particolare trattata nella presente relazione tenendo conto dei seguenti specifici parametri:



- *Caratteristiche costruttive;*
- *Età di edificazione del fabbricato (vetustà di circa anni 32);*
- *Livello qualitativo delle finiture e loro stato di conservazione;*
- *Ubicazione territoriale, servizi generali e strutture per la viabilità, livello di urbanizzazioni;*
- *Oneri annuali per gestione condominiale;*
- *Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Sassari (OMI);*
- *Esposizione geografica.*

Il parametro definitivo che si utilizzerà per la stima viene determinato in ragione di **1.200,00 €/mq** poiché dettato dall'attuale mercato immobiliare, dalle considerazioni tecniche effettuate in merito allo stato di conservazione dell'immobile, dalla revisione dei coefficienti per il calcolo delle superfici commerciali, nonché dall'applicazione del coefficiente di vetustà pari allo 0,77 (*epoca di costruzione: anno 1990*).

Pertanto i suindicati parametri, desunti dalle considerazioni effettuate che influiscono ulteriormente nell'applicazione dei coefficienti correttivi, determinano la seguente stima:

UNITA' IMMOBILIARE – PIANO SESTO

1. ABITAZIONE	mq. 33,50	pari al 100%	= mq. 33,50
2. TERRAZZI SCOPERTI e BALCONI	mq. 8,00	pari al 50%	= mq. 4,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq. 37,50

STIMA

= mq. 37,50 x € 1.200,00 = € 45.000,00

VALORE FINALE: € 45.000,00 (EURO QUARANTACINQUEMILA/00)

LOTTO N. 2 - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO (CANTINA)

Per determinare una migliore ponderazione dei valori unitari, si considerano i parametri messi a disposizione dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I), aggiornato costantemente dall'Agenzia delle Entrate di Sassari, espressi in Euro/mq e che variano da 800,00 €/mq a 1.000,00 €/mq relativamente ai Box con stato di conservazione NORMALE (*1° semestre 2021 – Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE*).

Come appurato personalmente in loco, a seguito di interlocuzione con agenti immobiliari operanti in Olbia, i suindicati valori espressi dall'O.M.I. risultano essere in linea con gli effettivi prezzi di mercato applicati nelle transazioni immobiliari di "nuova o recente edificazione".

Anche in questo caso si tratta di unità immobiliare con un certo livello di vetustà che verrà di seguito valutato per la stima finale.



A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate, espropri, ecc.

Nel caso specifico per la determinazione del valore del bene, considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinano l'appetibilità commerciale in funzione della potenzialità edificatoria conseguente alle diverse possibili destinazioni d'uso previste dal Piano, saranno analizzati:

- l'aspetto economico derivato dal valore dell'area ad edificazione avvenuta in funzione del costo di costruzione;
- l'aspetto economico derivato dal valore dell'area attraverso la comparazione dei prezzi rilevati sul mercato.

1. DETERMINAZIONE COSTO DELL'AREA AD EFIFICAZIONE AVVENUTA

Il procedimento consiste generalmente nel determinare il valore di un bene come somma dei valori dei suoi diversi fattori produttivi necessari a produrlo: fabbricato, sistemazioni esterne, oneri indiretti, utile del promotore applicando poi una percentuale che riconduce al valore dell'area.

Il valore dell'area sarà perciò esprimibile come percentuale, denominata "rapporto di permuta", del valore complessivo dell'immobile, desumibile dal mercato immobiliare locale, tenendo conto, in particolare dell'ubicazione e del contesto di zona.

Definendo i seguenti elementi:

V = valore dell'intero immobile;

VF = valore del fabbricato a nuovo;

VA = valore dell'area;

$V = VA + VF$

$VA = p\% V$

Considerata la localizzazione dell'immobile e l'attuale situazione economica, che nell'ambito degli investimenti immobiliari aventi per oggetto la trasformazione edilizia, si ripercuote con maggior peso sulla voce "acquisto area", si ritiene di voler assumere la percentuale del **10%** quale rapporto di permuta (*incidenza del valore dell'area sul valore complessivo dell'immobile*).

In ragione della tipologia del manufatto edilizio ipotizzato si procede alla determinazione del più probabile costo di costruzione a nuovo dello stesso tenendo conto altresì dei costi unitari delle tipologie edilizie comparabili.

Orbene, per la determinazione del costo di costruzione, a nuovo, si è considerato un valore unitario di 1.300,00 €/m².



I costi di costruzione parametrici sopra riportati, sono da ritenere comprensivi di costi dei materiali, manodopera, noli, delle spese generali, degli oneri per la redazione dei Piani Operativi di Sicurezza (P.O.S.) e dell'utile di impresa.

Le spese generali e di amministrazione rappresentano tutti i costi di produzione non direttamente conducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere, Individuati al 2% hanno un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

Non si considerano le spese di commercializzazione, trattandosi di opera generalmente realizzata su commissione e/o concordata con amministrazione pubblica.

Gli oneri di urbanizzazione e costruzione, così come determinati dal Comune di Olbia, sono stati stimati orientativamente in ragione di:

- € 81.900,00 quale costo di costruzione (2% del costo per la realizzazione al nuovo € 4.095.000,00 = €/mq 1.300,00 x 3.150 mq).

- € 144.505,00 pari a € 17,00 x metri cubi 8.505 edificabili (circa)

Gli oneri professionali per la progettazione, la direzione lavori e quant'altro attinente l'incarico, sono calcolati in relazione al costo di realizzazione dell'opera, con incidenza del 5,00%.

Si riporta di seguito, per maggior chiarimento, una tabella con l'indicazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione.

Costi diretti e Indiretti di Costruzione	aliquota	Prezzo Unitario €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo
Superficie Commerciale	-	1.300,00	Mq.	3.150	4.095.000,00
Oneri di urbanizzazione e di costruzione					226.405,00
Oneri professionali	5,00%			4.095.000,00	204.750,00
Spese generali e Amministrazione	2,00%			4.095.000,00	81.900,00
Costo totale Fabbricato					4.608.055,00

Come specificato al paragrafo precedente, il valore dell'area, da determinarsi in ragione del rapporto di complementarità tra essa ed il valore a nuovo del fabbricato considerato finito, attraverso l'applicazione della predetta percentuale del 10%, sarà pari a:

VALORE AREA = € 4.608.055,00 x 10% = € 460.805,50.



2. DETERMINAZIONE COSTO DELL'AREA PER STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

La valutazione e' effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengono conto di diversi parametri, in particolare: il grado di appetibilità, la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, la volumetria edificabile, le caratteristiche che incidono positivamente o negativamente sui valori degli immobili oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi, a zone di particolare importanza o ad elementi di disturbo, parcheggi ecc, ecc.

I valori unitari zionali di riferimento sono stati individuati dall'indagine eseguita all'interno delle proposte immobiliari pubblicate sulla rete da agenzie del settore riscontrando un valore unitario pari a € 140,00 €/mq (come anche riferito dai VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AREE EDIFICABILI ANNI 2017 – 2021 deliberate dal Comune di Olbia ai fini IMU) e che determina la seguente stima:

VALORE DESUNTO DEL TERRENO = € 140,00 x mq 2401,00 = € 336.140,00

Il valore di stima a differenza del prezzo non è un dato certo. Si tratta come già detto di una supposizione nata dalla verifica di dati certi ma caratterizzati in molti casi da influenze ascendenti e discendenti.

La stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene realizzata, con un valore che si suppone possa concretizzarsi, legato alle molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

A fronte di questo, e per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di voler assegnare all'immobile della presente stima un valore pari alla media dei due criteri sopra esposti, sommando ad esso il valore del magazzino realizzato al suo interno, deducendo al contempo gli oneri professionali ed urbanistici stimati orientativamente per la regolarizzazione di quest'ultimo, come già esposto nel quesito n. 6.

VALORE (V) = € 460.805,50 + € 336.140,00 / 2 = € 398.472,75

3. DETERMINAZIONE VALORE LOCALE MAGAZZINO

Per determinare una migliore ponderazione dei valori unitari, si considerano i parametri messi a disposizione dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.), aggiornato costantemente dall'Agenzia delle Entrate di Sassari, espressi in Euro/mq e che variano da 700,00 €/mq a 1.000,00 €/mq relativamente ai Box con stato di conservazione NORMALE (1° semestre 2021 – Semicentrale/OLBIA SUD BANDINU POLTU QUADU AEROPORTO SA MARINEDDA).

Come appurato personalmente in loco, a seguito di interlocuzione con agenti immobiliari operanti in Olbia, i suindicati valori espressi dall'O.M.I. risultano essere in linea con gli effettivi prezzi di mercato applicati nelle transazioni immobiliari di "nuova o recente edificazione".

Il prezzo unitario di riferimento, che necessariamente ha carattere generale, viene adeguato alla situazione particolare trattata nella presente relazione tenendo conto dei seguenti specifici parametri:

- *Caratteristiche costruttive;*



- Piano di calpestio rispetto alla quota stradale;
- Età di edificazione del fabbricato (recente);
- Livello qualitativo delle finiture e loro stato di conservazione;
- Ubicazione territoriale, servizi generali e strutture per la viabilità, livello di urbanizzazioni;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Sassari (OMI);

Il parametro definitivo che si utilizzerà per la stima viene determinato in ragione di **600,00 €/mq** poiché dettato dall'attuale mercato immobiliare, dalle considerazioni tecniche effettuate in merito allo stato di conservazione dell'immobile.

Pertanto i suindicati parametri determinano la seguente stima:

UNITA' IMMOBILIARE – PIANO SEMINTERRATO

1. MAGAZZINO (altezza fruibile)	mq. 80,00	pari al 100%	= mq. 80,00
2. MAGAZZINO (altezza fruibile in parte)	mq. 50,00	pari al 5%	= mq. 5,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq. 85,00

VALORE = mq. 85,00 x € 600,00 = € 51.000,00

A dedurre:

ONERI PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' LOCALE MAGAZZINO	= € 8.000,00
VALORE SUPERFICIE EDIFICABILE UTILIZZATA PER REALIZZAZIONE MAGAZZINO	
(mq. 130,00 x € 140,00)	= 18.200,00
TOTALE EURO	= 26.200,00

Ne consegue che il valore stimato del lotto sia il seguente:

STIMA

= VALORE DELL'AREA (VALORE DESUNTO) + VALORE MAGAZZINO – ONERI SANATORIA

VALORE FINALE: € 423.272,75 arrotondato a € 423.000,00 (EURO QUATTROCENTOVENTITREMILA/00)



SINTESI DEL VALORE STIMATO PER SINGOLO LOTTO

LOTTO N. 1 = € 45.000,00

LOTTO N. 2 = € 5.200,00

LOTTO N. 3 = € 423.000,00

ALLEGATI:

A1, A2, A3, – Documentazione fotografica;

B1, B2, B3, – Documentazione Urbanistica e Rilievo immobili;

C – Verifica contratti di locazione, estratto conto spese condominiali pendenti;

D1, D2, D3, – Documentazione Catastale;

E – Documentazione Ipotecaria;

F – Ricevute di avvenuta comunicazioni alle parti.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V. per fornire eventuali chiarimenti e/o integrazioni qualora dovessero essere ritenuti necessari.

IL C.T.U

Geom. Emanuele Idini

