

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

**N. 64/19 del R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione:

**Dott.ssa Costanza TETI**

Creditore Procedente  
ITALFONDIARIO

Convenuto  
-----

Il C.T.U.  
*arch. Stefano Brandano*

Il sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, ha ricevuto l'incarico di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Costanza Teti, al fine di determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 64/19.

Lo scrivente CTU, con la relazione che segue, riferisce all'illustrissimo Giudice i risultati delle indagini svolte fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti che seguono:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione 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) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati 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) 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) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla 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) 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 restite 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.

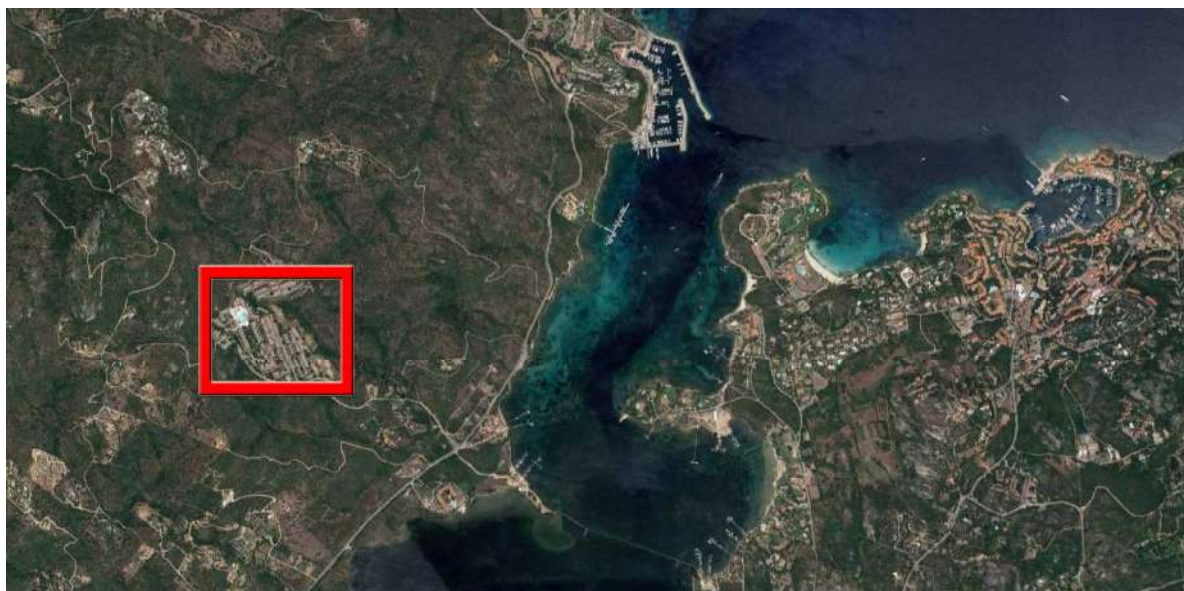
Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

Tanto premesso, come da incarico ricevuto, consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria, lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento di quanto previsto, nonché verifiche ed accertamenti presso gli uffici amministrativi: Comune di Olbia (UTC), Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

Si relazione quanto segue:

### ***RISPOSTA A QUESITO 1***

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, planimetrie e visure catastali.



Ortofoto con indicazione residence (riquadro rosso) dove è ubicato il bene oggetto della procedura. Fonte Google Maps.

Il bene pignorato è ubicato in comune di Olbia nel complesso turistico denominato Cugnana Verde nella regione storico-geografica della Gallura. Il residence si affaccia sul Golfo di Cugnana, e si trova al centro di un parco naturale di macchia mediterranea, tra Porto Rotondo e Porto Cervo, in una delle zone più belle ed esclusive della Sardegna. È raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 73 in direzione nord, si svolta a sinistra per immettersi nella strada che salendo per circa 1,4 km ci conduce al compendio turistico.

Quanto sopra è meglio censito al N.C.E.U. del comune di Olbia al F. 18 MAPP. 39 SUB. 1.

L'immobile è per 1/2 ciascuno della piena proprietà dei signori XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), a questi pervenuto con atto di compravendita in Notar Siciliani Paolo del 22/11/2007 rep.n. 616121/27368 trascritto il 11/12/2007 ai nn. 14856/9162 dai signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXXX, a questi a loro volta pervenuto per giusto decreto del Tribunale di Firenze del 05/11/2001 rep. n. 11014/2001 trascritto il 04/02/2002 ai nn. 1330/1117 da "Prefabbricati Toscani srl" e a quest'ultima pervenuto giusto atto di vendita a rogito Notaio Giovan Giuseppe Cortese del 30/11/1983 rep. n. 30755/3261 trascritto il 28/12/1983 ai nn. 7037/6009 da potere della società IST- Immobiliare Iniziative per lo sviluppo del Territorio Spa con sede in Sant'Angelo Lodigiano.

Storia ipotecaria:

Relativamente al bene pignorato, si riepilogano, a seguire, le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania:

- 1) TRASCRIZIONE del 08/02/1996 - Registro Particolare 826 Registro Generale 1047  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1966/29 del 13/03/1995  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 2) TRASCRIZIONE del 08/02/1996 - Registro Particolare 827 Registro Generale 1048  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2266/29 del 13/03/1995  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 3) TRASCRIZIONE del 16/11/2000 - Registro Particolare 6087 Registro Generale 8834  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 219/2000 del 19/07/2000  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 341 del 03/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
2 - Annotazione n. 648 del 17/04/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- 4) TRASCRIZIONE del 04/02/2002 - Registro Particolare 1117 Registro Generale 1330

	<p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 11014/2001 del 05/11/2001</p> <p>ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</p>
5)	<p>ANNOTAZIONE del 03/04/2002 - Registro Particolare 341 Registro Generale 3532</p> <p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 11014/2001 del 05/11/2001</p> <p>ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI</p> <p>Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6087 del 2000</p>
6)	<p>TRASCRIZIONE del 06/06/2006 - Registro Particolare 4969 Registro Generale 7554</p> <p>Pubblico ufficiale ROMOLI ROBERTO Repertorio 27138/13339 del 25/05/2006</p> <p>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</p> <p>Immobili precedenti</p>
7)	<p>TRASCRIZIONE del 11/12/2007 - Registro Particolare 9162 Registro Generale 14856</p> <p>Pubblico ufficiale SICILIANI PAOLO Repertorio 616121/27368 del 22/11/2007</p> <p>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</p>
8)	<p>ISCRIZIONE del 07/08/2013 - Registro Particolare 891 Registro Generale 6455</p> <p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2087 del 13/03/2012</p> <p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p>
9)	<p>ISCRIZIONE del 09/07/2015 - Registro Particolare 749 Registro Generale 4602</p> <p>Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 423/8715 del 08/07/2015</p> <p>IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)</p>
10)	<p>TRASCRIZIONE del 04/06/2019 - Registro Particolare 3468 Registro Generale 5039</p> <p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 763/2019 del 19/04/2019</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Tempio Pausania – Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si precisa che la corrispondenza è pressoché totale, nello specifico la ricostruzione effettuata presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Sassari – Servizio pubblicità immobiliare Tempio Pausania, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU in medesima sede, pertanto si conferma quanto depositato e ricostruito negli atti depositati.

***RISPOSTA A QUESITO 2***

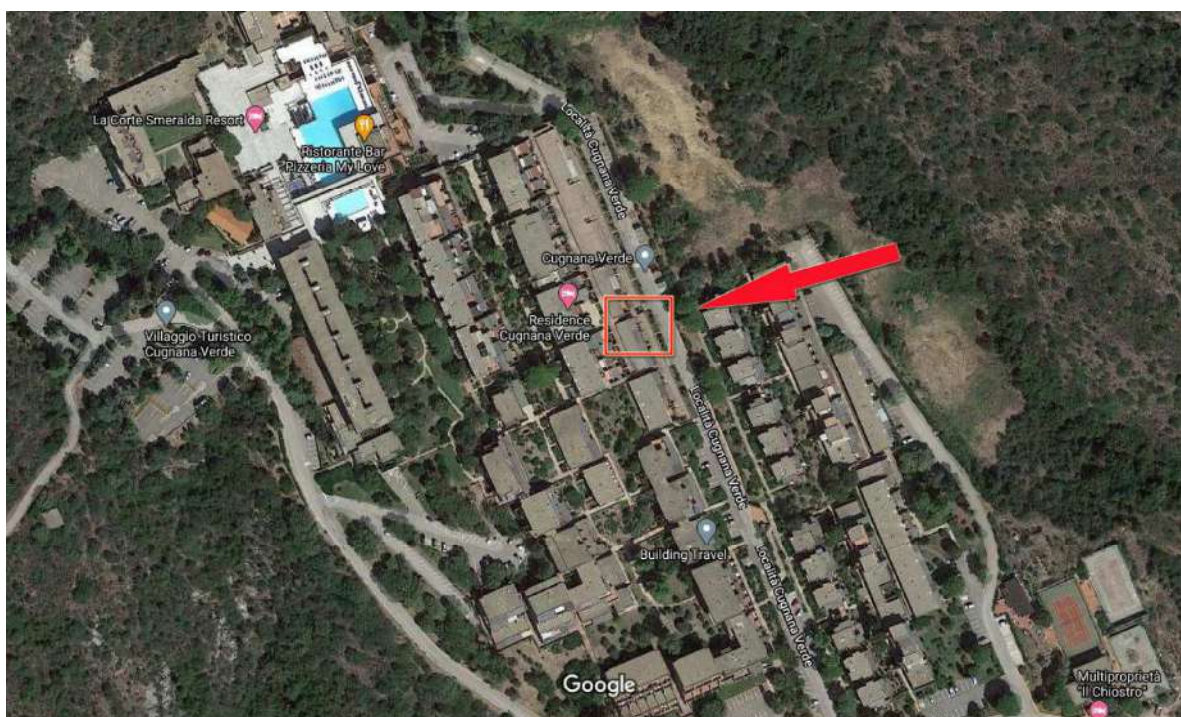
In data 27 novembre 2020, come descritto nel Verbale (allegato alla presente), ho effettuato un primo sopralluogo alla presenza del custode immobiliare Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e il sig. XXXXXXXXXXXX (custode nel complesso turistico). Il bene pignorato, individuato nel comparto

denominato Le Piscine e distinto al "A 9/01", è stato trovato chiuso e disabitato; da notizie apprese dall'Ufficio Amministrazione del condominio dove l'immobile è inserito, e dai vicini, risulterebbe disabitato da circa 8 anni e i proprietari irreperibili. Si è pertanto rimandato il sopralluogo degli ambienti interni. Si comunicava all'Illustrissimo Giudice e si restava in attesa di disposizioni per predisporre accesso forzato.

In data 25 novembre 2021 alla presenza del rappresentante IVG ho acceduto all'interno.



Scatto dalla SP 73, con riquadro rosso è identificato il complesso immobiliare di Cugnana Verde.



Ortofoto. Ubicazione bene oggetto della procedura in riferimento al complesso turistico. Fonte Google Maps.

Il borgo si erge in posizione panoramica dominante il Golfo di Cugnana e si gode di un clima piacevolmente ventilato e di un'eccezionale vista su Porto Rotondo, zona tra le più esclusive della Sardegna. Il Complesso Vacanze Cugnana Verde è stato realizzato negli anni '80 ed è composto da circa 1.000 appartamenti, bilocali e trilocali, immersi in un parco naturale di macchia mediterranea, e dotato di servizi quali: piscine, anfiteatro, ristorante, pizzeria, bar e gelateria, rivendita di giornali e tabacchi, negozio di artigianato, campi da tennis e un campo di calcetto, servizio medico, parcheggio. È presente Reception dove è possibile noleggiare auto, motorini e imbarcazioni, prenotare gite in barca all'Arcipelago di "La Maddalena" ed escursioni varie.

La spiaggia più vicina dista 950 mt, comodamente collegata con servizio navetta. A pochi minuti d'auto si trovano le più belle spiagge e calette, quali Rena Bianca, Portisco, Capriccioli, Cala di Volpe e Romazzino. Da segnalare inoltre le diverse possibilità di attracco natanti nel raggio di pochi chilometri.

La zona offre servizi quali centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio; dista circa 9,00 km dal centro di Porto Rotondo; 10,00 km dalla città di Olbia, porto e aeroporto; circa 18,00 km dal centro di Porto Cervo; circa 4,00 km da Portisco; circa 110,00 km dalla città di Sassari, capoluogo di provincia.





La proprietà è per 1/2 ciascuno dei signori XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX); censito al NCEU al Foglio 18, Particella 39, Sub 1 con categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale euro 511,29.

L'appartamento ubicato in Viale Cugnana Verde, piano Terra rialzato, è inserito nel comparto denominato "Le Piscine" e distinto al "A 9/01". L'accesso avviene attraverso parti comuni, scale e ballatoi. Il lotto confina con i lati esposti a nord, est e ovest con aree di passaggio comune. A sud e per la parte sottostante con altre ditte. La parte soprastante è a tetto piano non praticabile.

L'immobile, risultava essere utilizzato come casa vacanza dai proprietari.

Descrizione interna dell'edificio:

L'alloggio è un bilocale accogliente arredato in modo funzionale per garantire un soggiorno per brevi periodi per una coppia o una famiglia con due bimbi, con possibilità di cenare o pranzare all'aperto grazie all'ampia veranda panoramica di circa 27 mq.

Disposto su un unico livello si compone di: soggiorno-pranzo-cottura di circa 18 mq (questo ambiente è stato suddiviso in modo abile e funzionale con mobili contenitori e ante scorrevoli, creando, all'occorrenza, privacy per due divani-letto), camera dal letto di circa 10 mq, bagno di circa 4,00 mq, un disimpegno e un ripostiglio.

Tutti gli ambienti, tranne il bagno, hanno aperture dirette verso l'esterno. L'altezza interna è pari mt. 2,48.

I pavimenti sono in piastrelle di cotto rustico formato 30x30 e da 20x20 in ceramica smaltata nel bagno.

Le pareti sono finite con intonaco graffiato e pitturate con tempera bianca..

Gli infissi esterni sono in legno di vecchia generazione a vetro singolo schermati da portelloni anch'essi in legno. Le porte interne sono in legno tamburato ad unica specchiatura.

Lo stato di finitura e conservazione degli spazi interni è buono.

La produzione di acqua calda ad uso sanitario è garantita da boiler elettrico nascosto nel ripostiglio. Presente sistema di riscaldamento-raffrescamento con motore esterno e split interni.

Nel quadro sinottico a seguire sono riepilogate, desunte da rilievo planimetrico, le superfici calpestabili (misurate al netto dei muri interni e perimetrali) di ciascun ambiente:

Destinazione	Sup Calpestabile MQ
<b>APPARTAMENTO -A-</b>	

Soggiorno Pranzo	<b>18,50</b>
Camera da letto	<b>10,50</b>
Bagno	<b>4,00</b>
Disimpegno	<b>1,65</b>
Ripostiglio	<b>1,20</b>
<b>Sommano -A-</b>	
	<b>35,85</b>
<b>ACCESSORI -B-</b>	
Veranda	<b>27,00</b>
<b>TOTALE A+B mq</b>	<b>62,85</b>

Per la visione immediata si rinvia alla consultazione del materiale contenuto negli allegati n° 3 - Documentazione fotografica e n°4. -Rilievo planimetrico.

In occasione del sopralluogo non sono emerse difformità nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato.

***RISPOSTA A QUESITO 3***

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

***RISPOSTA A QUESITO 4***

In riferimento all'immobile oggetto di disamina peritale e meglio censiti al Foglio 18, Particella 39, Sub 1 si dichiara che le planimetrie catastali depositate consentono di individuare i beni, e sono conformi allo stato autorizzato.

***RISPOSTA A QUESITO 5***

Gli strumenti urbanisti vigenti nel comune di Olbia prevedono che l'immobile oggetto della presente relazione sia compreso nella Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) F.

***RISPOSTA A QUESITO 6***

Dalle ricerche eseguite è risultata la conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative. Alla domanda presentata dalla Società Cugnana Verde SPA sono state rilasciate:

- **Concessione in sanatoria** ai sensi della L.N. 47/85 e L.R. 23/85 -**Pratica N. 403-A** del 26/02/1998- alla **società I.S.T.** Immobiliare;
- **Licenza edilizia** di concessione **n. 535** del 06/03/1975 e **Variante** del 20.01.1977;
- Il certificato di agibilità n 7458 rilasciato in data 02/07/1998.

***RISPOSTA A QUESITO 7***

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

***RISPOSTA A QUESITO 8***

Il bene pignorato fa parte del condominio denominato "Cugnana Verde" e vi partecipa con quote millesimali pari a **9,689**. Sussistono posizioni debitorie pregresse pari a euro 19.818,78. Tale importo è dato dal decreto ingiuntivo del n. 678/2021 del 07/10/2021 e dall'atto di precetto notificato in data 26/10/2021 a firma di XXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. Allegato 5).

Alla presente si allega copia del Regolamento condominiale.

***RISPOSTA A QUESITO 9***

Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto.

***RISPOSTA A QUESITO 10***

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intera quota.

***RISPOSTA A QUESITO 11***

L'immobile in oggetto è libero, nel pieno possesso della parte esecutata.

***RISPOSTA A QUESITO 12***

L'immobile in oggetto non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato (condizioni, queste, insussistenti).

**RISPOSTA A QUESITO 13**

Sull'immobile in oggetto non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi è esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**RISPOSTA A QUESITO 14**

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione "del più probabile valore di mercato", lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento comparativo con beni analoghi con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali.

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, e all'interno del complesso condominiale stesso offre, appunto, immobili comparabili; tramite un'indagine conoscitiva (fonti dirette e indirette) rilevata presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e, verificata nella *banca dati quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, è emerso un *range* tra valori unitari minimi e massimi per immobili in stato conservativo *normale* che si attesta tra 1.800 €/mq a 2.800 €/mq.

Segue scheda dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio):

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: SASSARI    Comune: OLBIA

Fascia/zona: Suburbana/PORTISCO CUGNANA RUDALZA MARINELLA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1800	2850
Abitazioni civili	OTTIMO	2500	3500
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2500
Ville e Villini	NORMALE	2500	3800

Tenuto conto delle ricerche sopra menzionate e dello stato in cui versa l'immobile si stabilisce un valore commerciale medio ( $V_m$ ) pari ad € 1.800,00 al mq.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto pertanto ad individuare coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, età, qualità, stato di manutenzione e di diritto,. L'impiego dei coefficienti di ponderazione si rende necessario al fine di caratterizzare l'immobile che si stima e fornire una più oggettiva valutazione che tenga conto delle sue peculiarità.

La valutazione è da correggersi inoltre con l'ausilio di opportuni coefficienti ( $C_{corr}$ ) che la riducono del 0.90  $[(0.80+0.85 + 1.05 + 0.85)/4]$ :

- ETÀ E QUALITÀ DELL'EDIFICIO- (C1): 0.85
- IMPIANTI TECNOLOGICI utenza idrica slacciata - (C2): 0.85
- PANORAMICITÀ - (C3): 1.05
- VENDITA FORZATA - (C3): 0.85

Pertanto si può stabilire un valore corretto  $V_c$  pari a:

$$V_c = V_m \times C_{corr} = \text{€. } 1.800,00 \times 0,9 = 1.620,0 \text{ €/mq}$$

Le consistenze commerciali sommano a 52 metri quadrati così distinte:

- piano terra superficie lorda 44 mq;
- veranda panoramica 8,00 mq;

Il valore di mercato (V) sarà:  $V = V_a \times S_c = \text{€. } 1.620,00 \times 52 \text{ mq} = \text{€. } 84.240,00$ .

Il valore ottenuto andrà decurtato delle posizioni debitorie pregresse nei confronti del condominio pari a euro 19.818,78. Tale importo è dato dal decreto ingiuntivo del n. 678/2021 del 07/10/2021 e dall'atto di precetto notificato in data 26/10/2021 a firma di avvocato XXXXXXXXXXX. Pertanto:

$$\text{€. } 84.240,00 - \text{€. } 19.818,78 = \text{€. } 64.421,22$$

per arrotondamento discrezionale alla cifra tonda il più probabile valore di mercato del bene, diventa:

**LOTTO UNICO**  
**Appartamento al NECU al F. 18, Part. 39, Sub. 1**  
**V = €. 64.400,00**  
 Diconsi SESSANTAQUATTROMILAQUATTROCENTOEURO/00

Il “prezzo di mercato” è stato determinato, con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi e ambientali strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui l'immobile è inserito, quindi il valore sopraindicato può ritenersi congruo. E' tuttavia possibile un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale *range* sono da ritenersi egualmente attendibili.

Rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania, 25.11.2021

Il C.T.U.



*alla relazione sono allegati:*

- ALL. 1 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 2 - ATTI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI OLBIA
- ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 4 - RILIEVO PLANIMETRICO DEL BENE PIGNORATO
- ALL. 5 - DOCUMENTAZIONE VARIA