

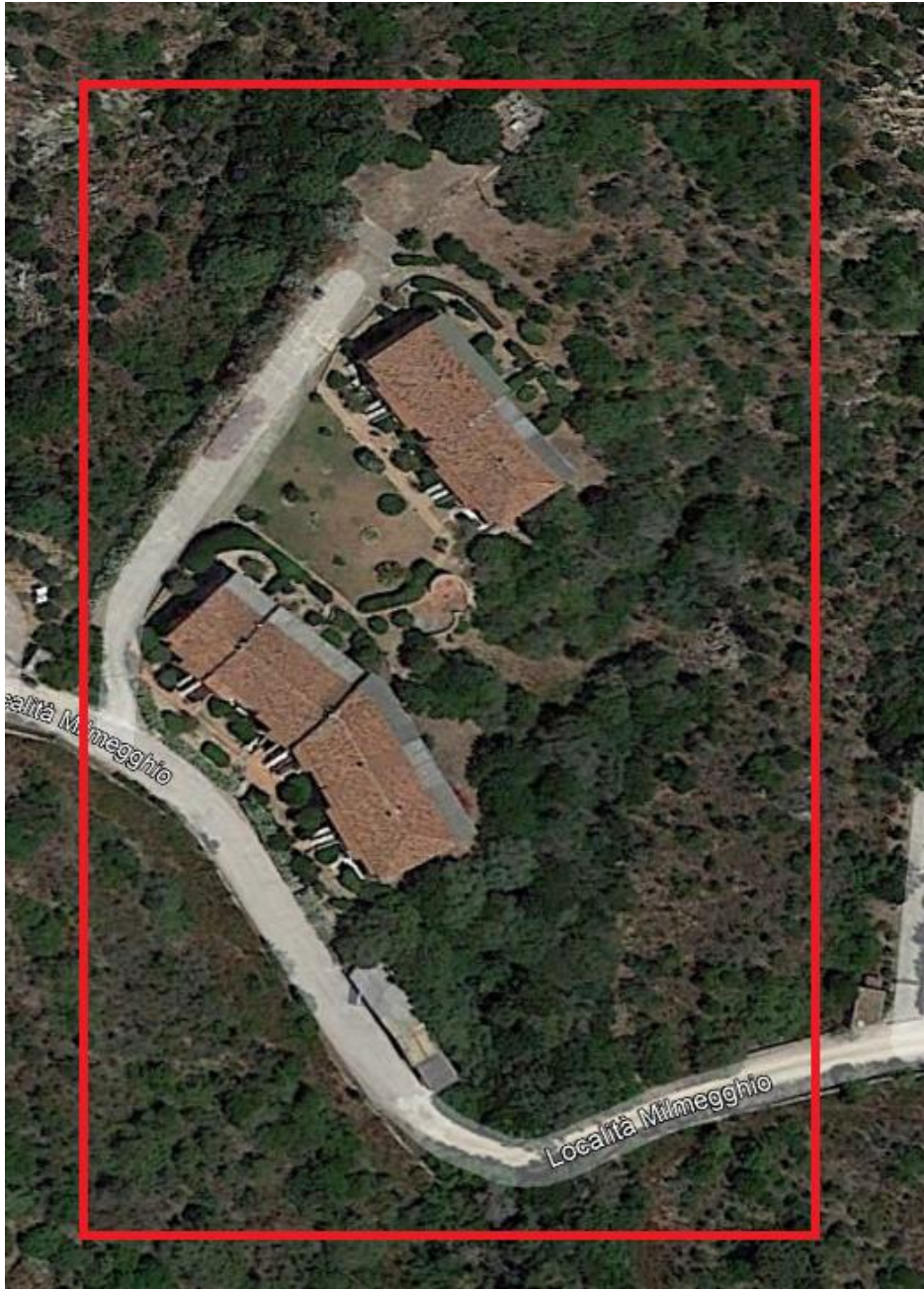
Geom. Vincenzo Capece

Via Dell'Olmo n° 22 – 07029 TEMPIO PAUSANIA (OT)
mail: studiocapece@gmail.com; pec: vincenzo.capece@geopec.it

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA N. 341/2010

Consulenza Tecnica d'Ufficio



Tempio Pausania, li 03/06/2022

Il Consulente incaricato
Geom. Vincenzo Capece



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 341/2010 di R.G.E.

- Soc. Istana Beach s.r.l./Fallimento Eurocostruzioni srl

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Corrado CROCI

Creditore: Banca Intesa San Paolo

+ creditori intervenuti

Indice

Sommario

PREMESSA.....	4
1-UBICAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	4
posizione geografica.....	4
Posizione rispetto ai servizi della zona:.....	4
2 - DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
identificazione catastale.....	4
catasto terreni.....	5
catasto fabbricati.....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:.....	9
ACCATASTAMENTO.....	9
DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	9
CONFORMITA' ALLA NORMATIVA-SANABILITA'.....	10
riferimenti autorizzativi.....	10
conformita'.....	10
4-STATO DEL BENE (LIBERO O GRAVATO DA PESI).....	10
5-SPESE.....	11
6- DIVISIONE IN LOTTI.....	11
7-DIVISIBILITÀ IN NATURA.....	11
10 – REGIME VINCOLISTICO.....	11
11 - DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI.....	12
UNITA' IMMOBILIARE N. 1 – appartamento in condominio.....	12
Foglio 11, mappale 900 sub 4.....	12
UNITA' IMMOBILIARE N. 2 - appartamento in condominio.....	15
Foglio 11, mappale 900 sub 5.....	15
UNITA' IMMOBILIARE N. 3 - appartamento in condominio.....	18
Foglio 11, mappale 900 sub 6.....	18
UNITA' IMMOBILIARE N. 4 - appartamento in condominio.....	21
Foglio 11, mappale 1176 sub 4.....	21
UNITA' IMMOBILIARE N. 5 - posto auto scoperto.....	24
Foglio 11, mappale 1176 sub 16.....	24
UNITA' IMMOBILIARE N. 5 - posto auto scoperto.....	25
Foglio 11, mappale 1176 sub 22.....	25
UNITA' IMMOBILIARE N. 6 - posto auto scoperto.....	26
Foglio 11, mappale 1176 sub 27.....	26
UNITA' IMMOBILIARE N. 7 - posto auto scoperto.....	27
Foglio 11, mappale 1176 sub 28.....	27
UNITA' IMMOBILIARE N. 8 - posto auto scoperto.....	28
Foglio 11, mappale 1176 sub 29.....	28
UNITA' IMMOBILIARE N. 9 - posto auto scoperto.....	28
Foglio 11, mappale 1176 sub 30.....	28
UNITA' IMMOBILIARE N. 10 - posto auto scoperto.....	28
Foglio 11, mappale 1176 sub 31.....	28
UNITA' IMMOBILIARE N. 11 - posto auto scoperto.....	29



Tribunale di ALESSANDRIA - Procedura n 341/2010 di R.G.E.

Foglio 11, mappale 1176 sub 32	29
UNITA' IMMOBILIARE N. 12 - posto auto scoperto	29
Foglio 11, mappale 1176 sub 33	29
NOTE GENERALI PER I POSTI AUTO	30
Inquadramento fotografico dei posti auto	30
12 – “Determinazione del valore”	32
Determinazione del valore unitario di riferimento (€/m ²) per indagine di mercato	32
Determinazione del valore unitario di riferimento (€/m ²) per analisi	32
VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO PER UNITA' RESIDENZIALE	33
STIMA VALORE MEDIO DI MERCATO PER UNITA' IMMOBILIARE	34
13 - FORMAZIONE DEI LOTTI	36
LOTTO N. 1 – APPARTAMENTO + POSTO AUTO	36
LOTTO N. 2 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO	36
LOTTO N. 4 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO	37
LOTTO N. 5 – POSTO AUTO	37
LOTTO N. 6 - POSTO AUTO	37
LOTTO N. 7 - POSTO AUTO	37
LOTTO N. 8 - POSTO AUTO	37
LOTTO N. 9 - POSTO AUTO	37
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	38
ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	39
UNITA' IMMOBILIARE N. 1 – appartamento in condominio	39
Foglio 11, mappale 900 sub 4	39
UNITA' IMMOBILIARE N. 2 – appartamento in condominio	42
Foglio 11, mappale 900 sub 5	42
UNITA' IMMOBILIARE N. 3 – appartamento in condominio	45
Foglio 11, mappale 900 sub 6	45
UNITA' IMMOBILIARE N. 4– appartamento in condominio	47
Foglio 11, mappale 1176 sub 4	47



RELAZIONE ESTIMATIVA

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Vincenzo Capece ha ricevuto incarico per la redazione della perizia di stima dei beni immobili di proprietà della società "HISTANA BEACH srl, siti in comune di Olbia, compresi nella Procedura Esecutiva 341/210 presso il Tribunale di Alessandria.

Il giuramento di rito è avvenuto in data 10 novembre 2021, con comunicazione firmata digitalmente ed inviata a mezzo pec.

1-UBICAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

posizione geografica

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati in Sardegna, comune di Olbia, località "Milmeggiu", condominio le Stelle di Portisco, edificati su lotto posizionato ad est della vecchia strada comunale Olbia-San Pantaleo, che si dirama sia dalla SP 94 che dalla SP 73.

Il reticolo stradale citato permette, alternativamente, di arrivare agli immobili con direttrici di percorrenza sia da nord che da sud rispetto al lotto. La percorrenza avviene per tratti distinti di strade statali e provinciali ed in ultimo, con percorrenza di un tratto della vecchia strada comunale Olbia-San Pantaleo.

Posizione rispetto ai servizi della zona:

Il complesso immobiliare è ubicato nell'agro di Olbia, zona San Pantaleo, in posizione periferica rispetto al comune di appartenenza ma è facile raggiungere i principali servizi (supermercati, farmacie ecc.) presenti in zona oltre aeroporto e porto di Olbia entro circa 30 minuti (10km) di percorrenza. I servizi turistici ed il litorale, distanti pochi chilometri, sono facilmente raggiungibili.

2 - DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati all'interno di un complesso edilizio costituito da due corpi separati (A e B) insistenti su lotto di pertinenza di maggior superficie.

identificazione catastale:



catasto terreni:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (MQ)	PIANO	CATEGORIA
11	1175	7269	T	INCOLTO PRODUTTIVO



(stralcio estratto di mappa)

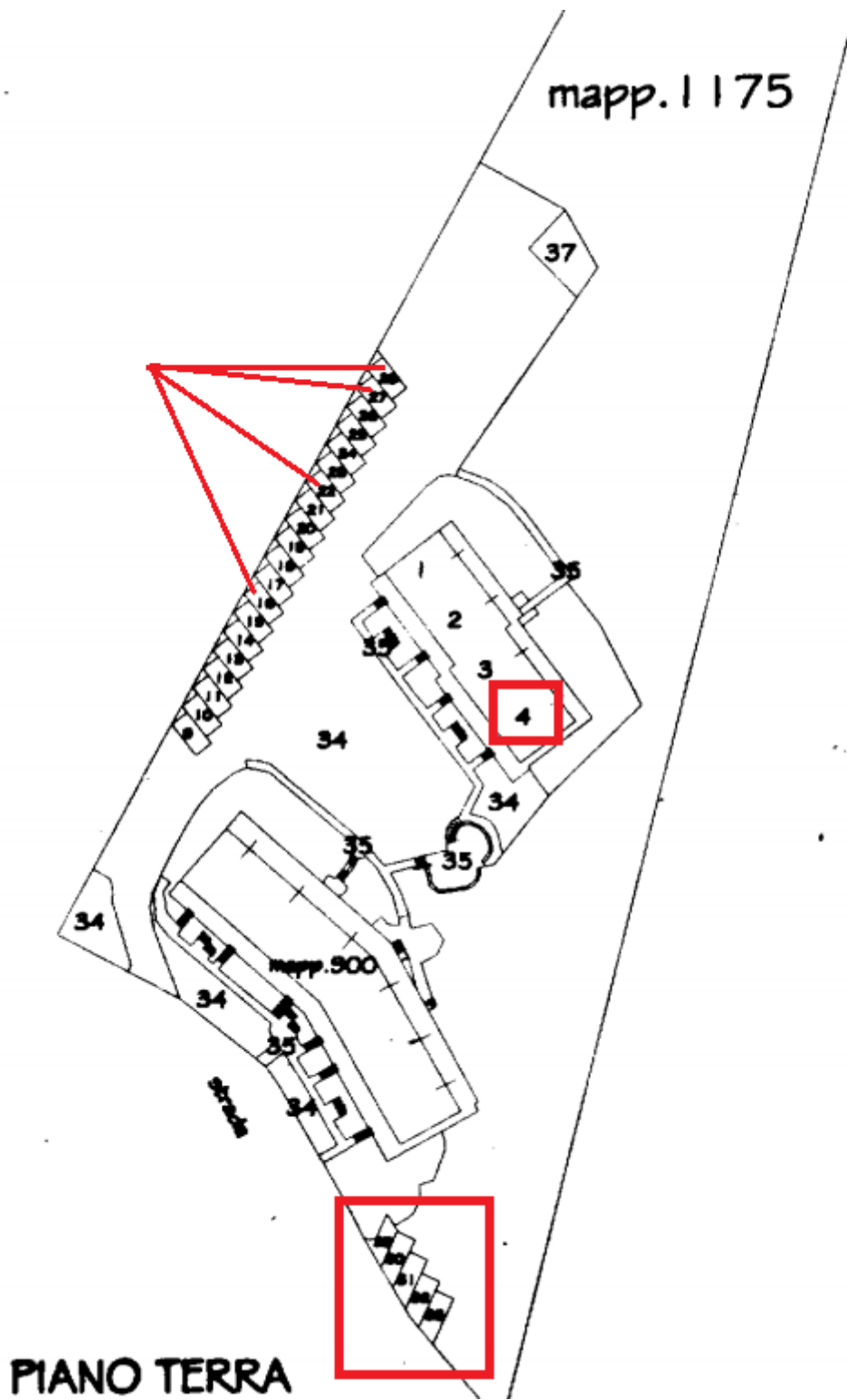


catasto fabbricati:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	PIANO	CATEGORIA
11	900	4	T	A/2
11	900	5	T	A/2
11	900	6	T	A/2

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	PIANO	CATEGORIA
11	1176	4	T	A/2
11	1176	16	T	C/6
11	1176	22	T	C/6
11	1176	27	T	C/6
11	1176	28	T	C/6
11	1176	29	T	C/6
11	1176	30	T	C/6
11	1176	31	T	C/6
11	1176	32	T	C/6
11	1176	33	T	C/6



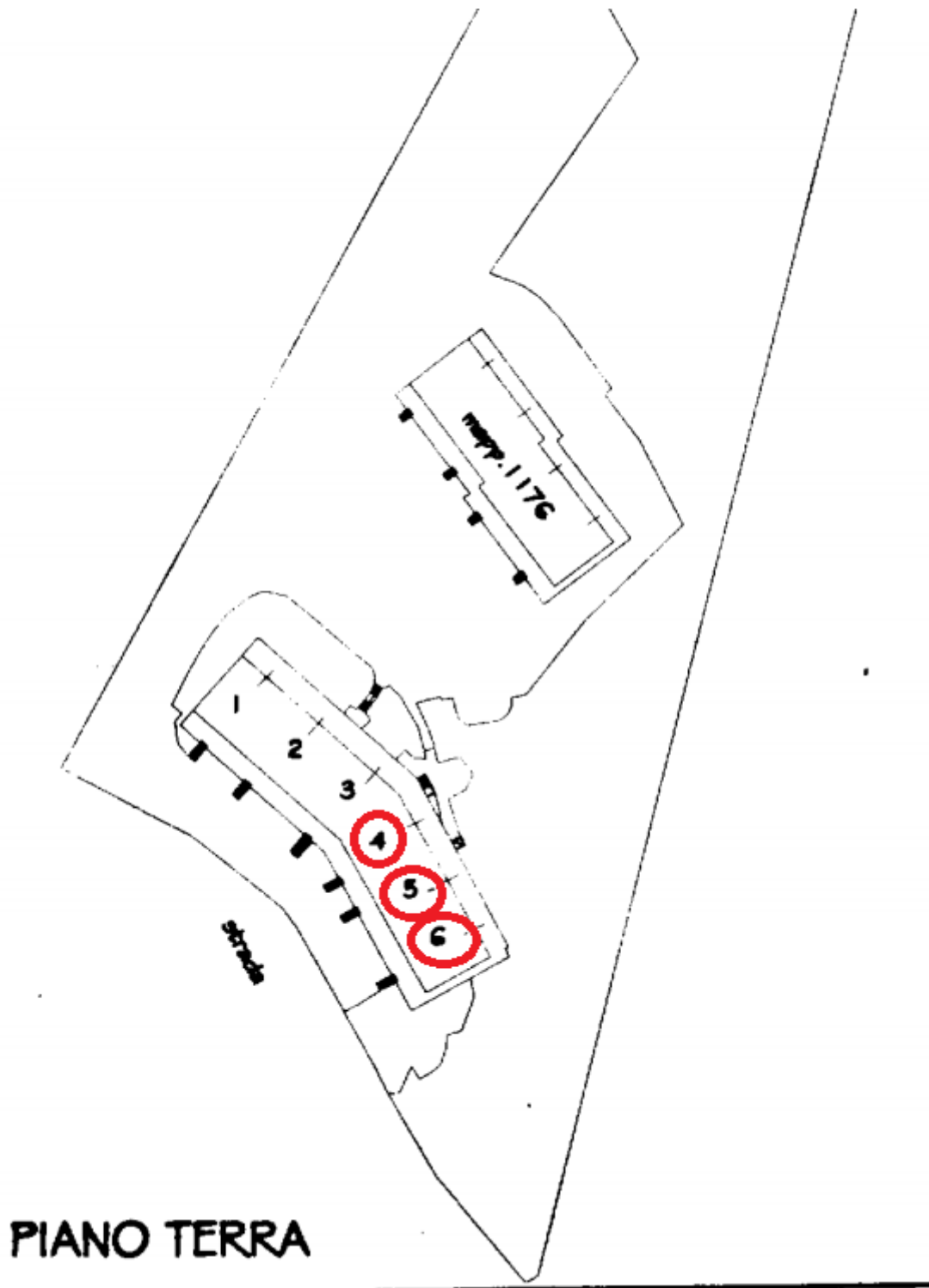


In alto a sinistra: posti auto n. 16, 22, 27, 28

Al centro: appartamento mappale 1176 sub 4

In basso a destra: posti auto n. 29, 30, 31, 32, 33





Appartamenti mappale 900 sub 4, 5, 6 – piano terra



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

L'immobile, secondo quanto desumibile dagli allegati progettuali acquisiti, è stato costruito con struttura mista, muratura portante e di tamponamento oltre ad elementi strutturali in cemento armato, solai di interpiano in latero cemento o similari. Le partizioni interne degli ambienti sono state realizzate con mattoni forati di laterizio, intonacate al civile e tinteggiate.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e gres, come anche i rivestimenti di bagni e cucina; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno massello con portellone esterno di protezione, sempre in doghe di legno.

Le unità immobiliari residenziali non sono dotate di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è corredato di quadro di comando con interruttore generale magnetotermico e differenziali minimi; i punti luce per ambiente sono sufficienti per la minima funzionalità richiesta. Non si ha riscontro di certificazione di rispondenza alle norme.

ACCATASTAMENTO

Tutte le unità immobiliari di interesse risultano censite al Catasto Fabbricati; le planimetrie delle singole unità immobiliari residenziali sono state acquisite attraverso il sistema telematico.

Vi è conformità delle planimetrie catastali, ad eccezione dell'area di corte del subalterno 4 e 5, **INDICATA IN ENTRAMBE LE SCHEDE PLANIMETRICHE.**

E' presumibile vi sia stato errore grafico nell'associazione del cortile e, ai fini della stima e della successiva aggiudicazione, **SI ESCLUDE IL CORTILE DAL SUB 5.**

[E' necessaria variazione catastale di regolarizzazione.](#)

DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia prevedono per l'area sulla quale insistono i maggior corpi edilizi e, quindi, anche le unità immobiliari pignorate, le seguenti destinazioni di piano:

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DI OLBIA: ZONA AGRICOLA

S892 / SEZ 892 -SAN PANTALEO / QUART_COMP: FRAZIONE SAN PANTALEO

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO:

Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

PIANO PROTEZIONE CIVILE DI OLBIA:

Bacino utenza 49 - Area attesa 35



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE:

Ambito di Paesaggio - 18 Golfo di Olbia

Aree antropizzate

Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme

INSEDIAMENTI TURISTICI

Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01

Sistemi a baie e promontori / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs.

42/2004 -Falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfacente; Scogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori

SITAP

VL1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Codice SITAP - 200135
- Descrizione - Olbia - Area Panoramica Costiera 68 (Senza Banchine Portuali)
- Atto - DM 10/01/1968

CONFORMITA' ALLA NORMATIVA-SANABILITA'**riferimenti autorizzativi**

Dalla consultazione delle pratiche edilizie a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che i fabbricati sono stati edificati con concessione n. 197 del 1974 e Concessione in Sanatoria n. 6391/A del 23.10.1995 . Il comune di Olbia con pratica n. 8025 a seguito domanda della soc. Histana Beach del 03.08.2001, prot. n. 36860, ha rilasciato Certificato di Abitabilità per gli immobili distinti in catasto nel foglio 11 mappali 900 e 1175.

conformita'

A seguito delle misure a campione, sia interne che esterne, effettuate durante il sopralluogo, si è riscontrato che la distribuzione interna **non è conforme alle autorizzazioni concesse;**

Le variazioni prospettiche e le opere interne difformi possono essere regolarizzate previa presentazione di pratica "in accertamento di conformità" e di compatibilità paesaggistica, con pagamento di oneri e sanzioni

3-COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati catastali così come elencati in premessa sono coerenti con quelli riportati nella relazione notarile ventennale.

4-STATO DEL BENE (LIBERO O GRAVATO DA PESI)

Per gli immobili non ha riscontro di vincoli o pesi particolari; al momento dell'accesso i beni erano liberi da occupanti e nel pieno possesso del Custode Giudiziario, munito di chiavi di accesso.

5-SPESE

A mezzo mail all'indirizzo info@studioporcheddu.it è stato richiesto all'amministratore (Studio Porcheddu & C.) estratto conto delle eventuali spese condominiali arretrate ma, al momento della consegna della relazione, nulla risultava pervenuto.

6- DIVISIONE IN LOTTI

I beni sono già identificati per singola unità immobiliare. Ai fini della vendita, ad ogni unità immobiliare residenziale verrà associato un posto auto ai fini del rispetto della normativa in merito. I posti auto residui costituiranno singola unità immobiliare da assegnarsi singolarmente con procedura di vendita.

7-DIVISIBILITÀ IN NATURA

Gli immobili sono stati ignorati con quota pari al 1000/1000; non è pertanto necessario procedere alla formazione di quote.

10 – REGIME VINCOLISTICO

Analizzati gli immobili ed esposto i vincoli urbanistici come sopra, dagli atti consultati non risultano altri vincoli di natura artistico, storica o di inalienabilità. Vi sono vincoli condominiali in quanto le unità immobiliari fanno parte del condominio e quindi assoggettate al rispetto del Regolamento Condominiale e delle norme del Codice Civile.

Insistono sull'area vincoli generali di carattere ambientale, paesaggistico ed urbanistico, idrogeologico.



11 - DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**UNITA' IMMOBILIARE N. 1 – appartamento in condominio****Foglio 11, mappale 900 sub 4**

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu, piano terra del maggior corpo edilizio costituito da più unità immobiliari Foglio 11, mappale 900 sub 4 – appartamento in condominio

- Comune: Olbia
- Località: Milmeggiu;
- Piano: Terra;

Confini:

- a est con sub 5;
- a ovest con sub 3;
- a nord con area di corte e bene comune
- a sud con bene comune

E' così composta:

- appartamento al piano terra: accesso da scala esterna lato sud che collega alla veranda e dalla quale si accede all'interno dell'unità immobiliare con passaggio nell'attuale ambiente cucina, collegato alla zona giorno che, a sua volta affaccia sulla veranda coperta; completano la disposizione interna due camere ed un bagno.

La veranda è collegata attraverso scala esterna ad area di corte, lato nord-est, a quota inferiore rispetto all'appartamento ed alla veranda.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-fognario ed elettrico, la cui funzionalità non è stato possibile verificare per problemi di allacciamento alle utenze.

La dotazione dell'impianto elettrico è nella norma, con prese ed interruttori disposti nei punti utili per la fruizione dell'immobile; è presente quadro elettrico interno, costituito da interruttore generale di sicurezza e due interruttori magnetotermici.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres ceramico e/o similari, così come anche i rivestimenti del bagno. Le pareti sono rifinite al civile e tinteggiate in vari colori. Si evidenziano screpolature di intonaco ed ammaloramenti nella tinteggiatura in varie parti dell'unità immobiliare dovuti ad assorbimento di umidità, probabilmente dalle parti contro terra. Si presume che siano ormai poco valide le attenzioni usate in fase costruttiva per isolare murature o solaio oppure ch, nel

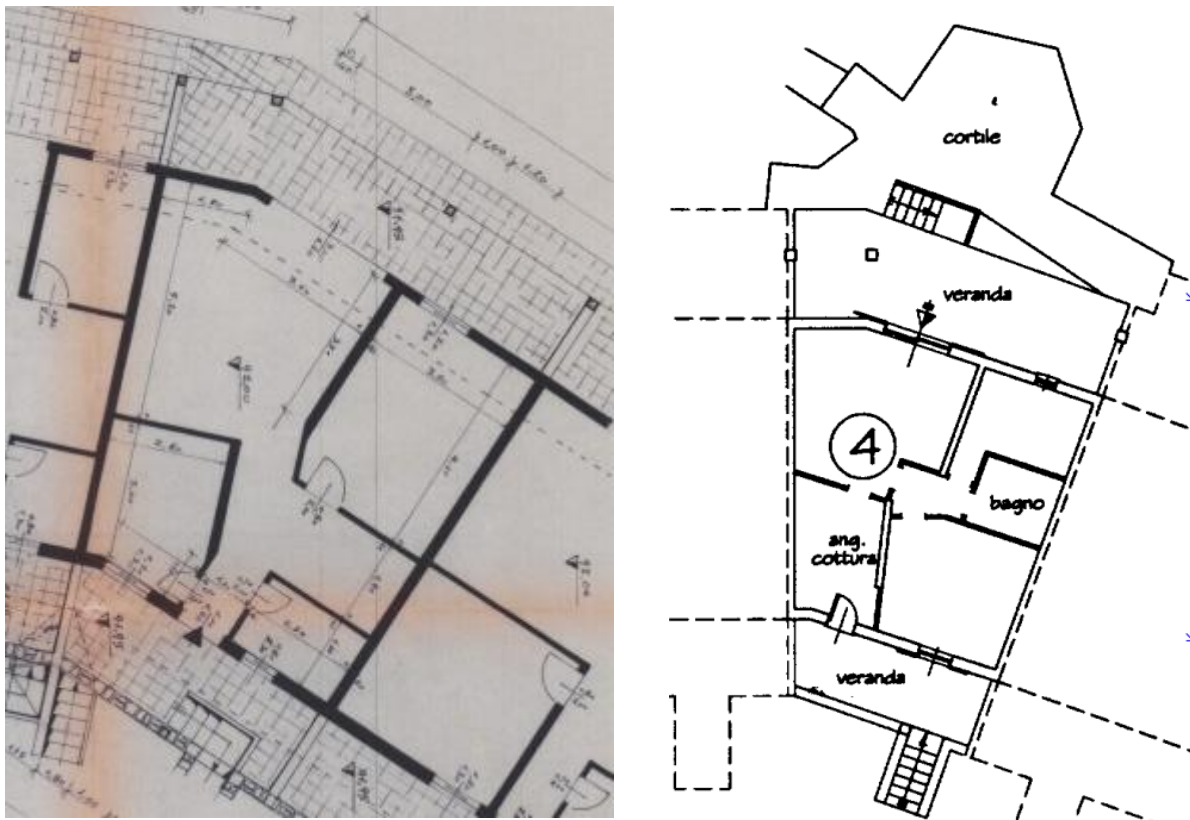


tempo, si siano create condizioni che hanno favorito le infiltrazioni da falda esterna o da convogliamento di acque meteoriche nel periodo invernale.

Gli infissi sono in legno, dotati di portellone di protezione, sempre in legno.

Non è presente impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria è demandata al boiler elettrico installato nel bagno.

L'appartamento è schematicamente coerente catastalmente (sono state effettuate misure a campione) mentre non lo è sotto il profilo urbanistico in quanto la distribuzione interna è diversa da quella rappresentata nei grafici della Concessione in Sanatoria, ultima rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti effettuato.



A sinistra la planimetria del sub 4 (stralcio da tavolo n 2 di condono) ed a destra la scheda catastale acquisita,

Vi sono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Modifiche prospettive lato ingresso con eliminazione della porta di accesso sostituita dalla trasformazione della finestra in porta finestra;
- Differenza nella posizione delle scale di accesso lato sud e delle dimensioni della veranda lato nord-est;
- Aggiunta di scala esterna di collegamento all'area di corte;



- Variazione di posizione e dimensione delle finestre;
- Modifica ai rapporti aereo illuminati e, quindi, delle condizioni igienico sanitarie;
- Spostamento dell'ubicazione del bagno, non più a ventilazione ed illuminazione naturale;

Le predette incongruenze possono essere regolarizzate previa presentazione attraverso il portale Suap di:

- pratica di accertamento di conformità con presentazione di grafici ante e post;
- pratica di compatibilità paesaggistica
- pagamento oneri per diritti comunali e sanzioni.

L'importo stimato per le pratiche elencate è pari ad euro 10.000,00 (diconsi euro diecimila)



UNITA' IMMOBILIARE N. 2 - appartamento in condominio

Foglio 11, mappale 900 sub 5

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu, piano terra del maggior corpo edilizio costituito da più unità immobiliari Foglio 11, mappale 900 sub 4 – appartamento in condominio

- Comune: Olbia
- Località: Milmeggiu;
- Piano: Terra;

Confini:

- a est con sub 6;
- a ovest con sub 4;
- a nord con bene comune
- a sud con area comune

E' così composta:

- appartamento al piano terra: accesso da scala esterna lato sud che collega alla veranda e dalla quale si accede all'interno dell'unità immobiliare con passaggio nell'attuale camera, collegato alla zona giorno che, a sua volta affaccia sulla veranda coperta; completano la disposizione interna una camera ed un bagno.

Nella scheda planimetrica, la veranda lato nord-est è collegata con scala esterna ad una area di corte, **CHE RISULTA RAPPRESENTATA ANCHE NELLA SCHEDA PLANIMETRICA SUB 4.**

AI FINI DELLA VENDITA LA PREDETTA AREA DI CORTE NON E' COMPRESA. VERRA' PREDISPOSTA APPOSITA VARIAZIONE CATASTALE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, CON STRALCIO DELL'AREA DI CORTE.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-fognario ed elettrico, la cui funzionalità non è stato possibile verificare per problemi di allacciamento alle utenze.

La dotazione dell'impianto elettrico è nella norma, con prese ed interruttori disposti nei punti utili per la fruizione dell'immobile; è presente quadro elettrico interno, costituito da interruttore generale di sicurezza e due interruttori magnetotermici.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres ceramico e/o similari, così come anche i rivestimenti del bagno. Le pareti sono rifinite al civile e tinteggiate in vari

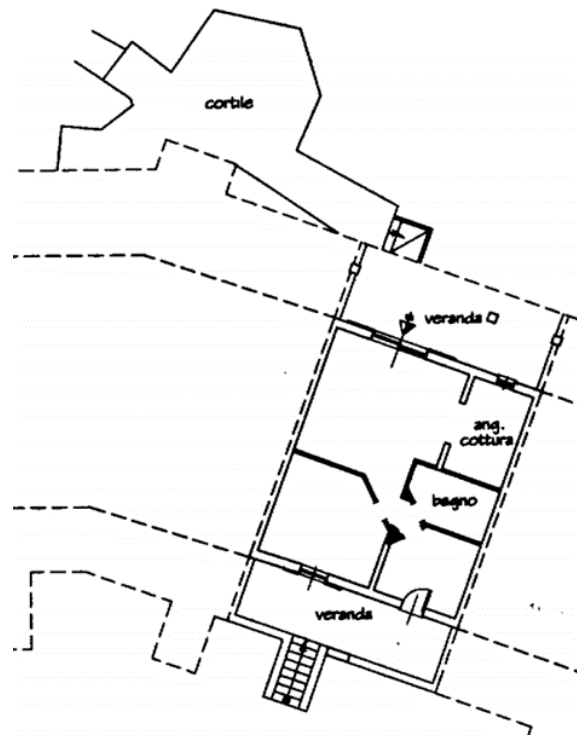
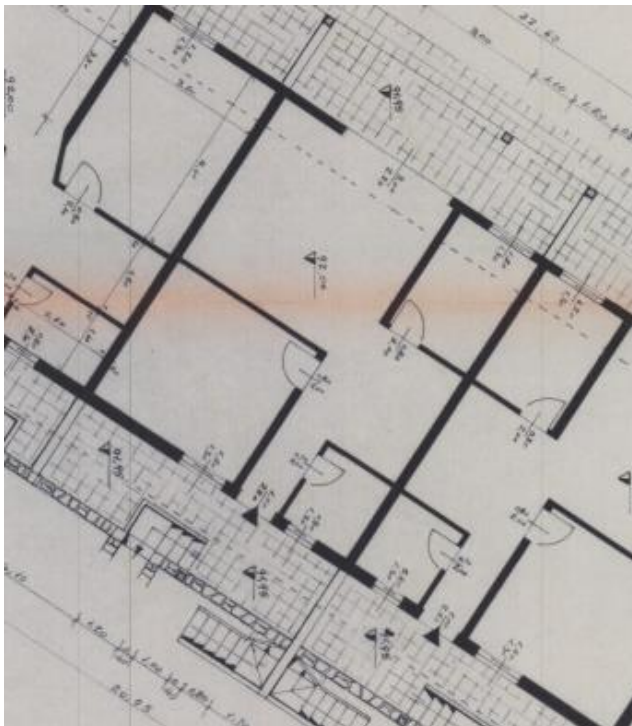


colori. Si evidenziano screpolature di intonaco ed ammaloramenti nella tinteggiatura in varie parti dell'unità immobiliare dovuti ad assorbimento di umidità, probabilmente dalle parti contro terra. Si presume che siano poco valide le attenzioni usate in fase costruttiva per isolare murature o solaio oppure che, nel tempo, si siano create condizioni che hanno favorito le infiltrazioni da falda esterna o da convogliamento di acque meteoriche nel periodo invernale.

Gli infissi sono in legno, dotati di portellone di protezione, sempre in legno.

Non è presente impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria è demandata al boiler elettrico installato nel bagno.

L'appartamento è schematicamente coerente catastalmente (sono state effettuate misure a campione) mentre non lo è sotto il profilo urbanistico in quanto la distribuzione interna è diversa da quella rappresentata nei grafici della Concessione in Sanatoria, ultima rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti effettuato.



A sinistra la planimetria del sub 4 (stralcio da tavolo n 2 di condono) ed a destra la scheda catastale acquisita,

Vi sono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Modifiche prospettiche lato ingresso con eliminazione della porta di accesso sostituita dalla trasformazione della finestra in porta finestra;
- Differenza nella posizione delle scale di accesso lato sud e delle dimensioni della veranda lato nord-est;
- Aggiunta di scala esterna di collegamento all'area di corte;
- Variazione di posizione e dimensione delle finestre;
- Modifica ai rapporti aero illuminati e, quindi, delle condizioni igienico sanitarie;
- Spostamento dell'ubicazione del bagno, non più a ventilazione ed illuminazione naturale;

Le predette incongruenze possono essere regolarizzate previa presentazione attraverso il portale Suap di:

- pratica di accertamento di conformità con presentazione di grafici ante e post;
- pratica di compatibilità paesaggistica
- pagamento oneri per diritti comunali e sanzioni.

L'importo stimato per le pratiche elencate è pari ad euro 10.000,00 (diconsi euro diecimila)



UNITA' IMMOBILIARE N. 3 - appartamento in condominio**Foglio 11, mappale 900 sub 6**

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu, piano terra del maggior corpo edilizio costituito da più unità immobiliari Foglio 11, mappale 900 sub 4 – appartamento in condominio

- Comune: Olbia
- Località: Milmeggiu;
- Piano: Terra;

Confini:

- a est con area comune e in parte con mappale 899.
- a ovest con sub 5;
- a nord con mappale 899
- a sud con area comune

E' così composta:

- appartamento al piano terra: accesso da scala esterna lato sud che collega alla veranda e dalla quale si accede all'interno dell'unità immobiliare con passaggio nell'attuale camera, collegato alla zona giorno che, a sua volta affaccia sulla veranda coperta; completano la disposizione interna una camera ed un bagno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-fognario ed elettrico, la cui funzionalità non è stato possibile verificare per problemi di allacciamento alle utenze.

La dotazione dell'impianto elettrico è nella norma, con prese ed interruttori disposti nei punti utili per la fruizione dell'immobile; è presente quadro elettrico interno, costituito da interruttore generale di sicurezza e due interruttori magnetotermici.

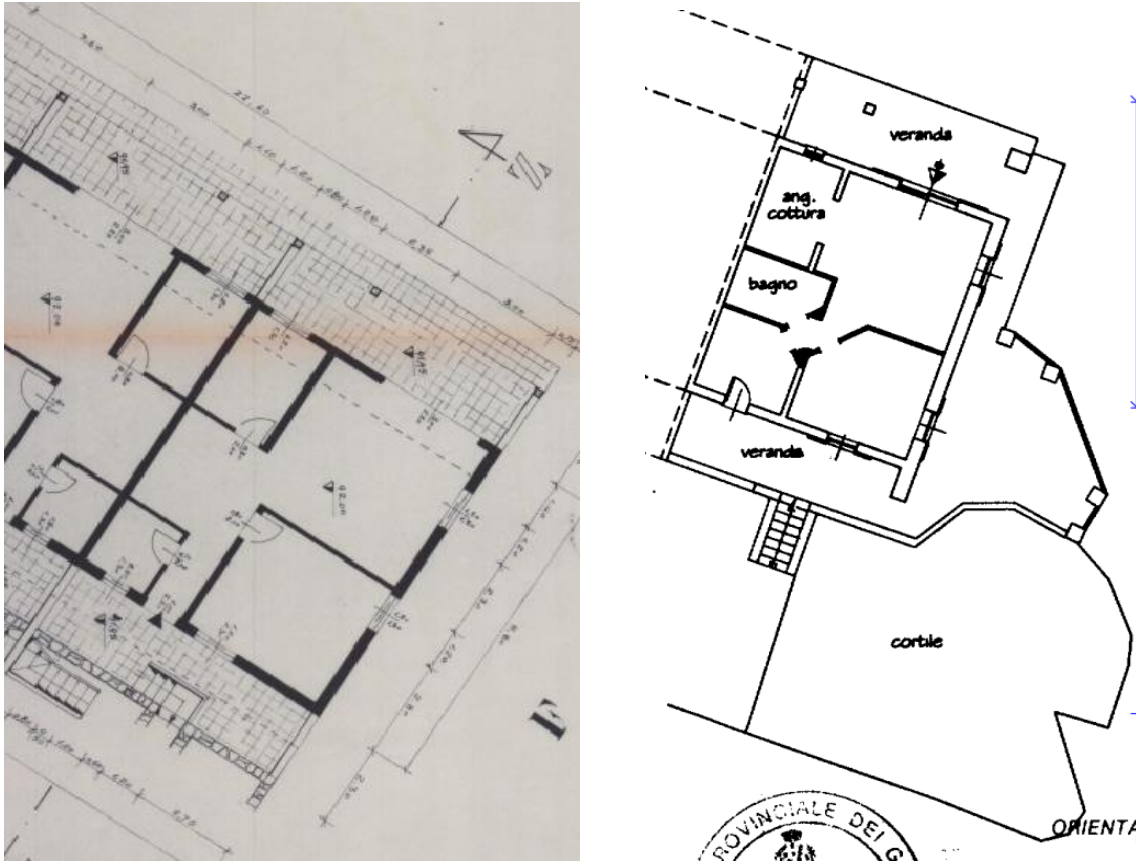
La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres ceramico e/o similari, così come anche i rivestimenti del bagno. Le pareti sono rifinite al civile e tinteggiate in vari colori. Si evidenziano screpolature di intonaco ed ammaloramenti nella tinteggiatura in varie parti dell'unità immobiliare dovuti ad assorbimento di umidità, probabilmente dalle parti contro terra. Si presume che siano poco valide le attenzioni usate in fase costruttiva per isolare murature o solaio oppure che, nel tempo, si siano create condizioni che hanno favorito le infiltrazioni da falda esterna o da convogliamento di acque meteoriche nel periodo invernale.

Gli infissi sono in legno, dotati di portellone di protezione, sempre in legno.



Non è presente impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria è demandata al boiler elettrico installato nel bagno.

L'appartamento è schematicamente coerente catastalmente (sono state effettuate misure a campione) mentre non lo è sotto il profilo urbanistico in quanto la distribuzione interna è diversa da quella rappresentata nei grafici della Concessione in Sanatoria, ultima rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti effettuato.



A sinistra la planimetria del sub 6 (stralcio da tavolo n 2 di condono) ed a destra la scheda catastale acquisita,

Vi sono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Modifiche prospettiche lato ingresso con eliminazione della porta di accesso sostituita dalla trasformazione della finestra in porta finestra;
- Differenza nella posizione delle scale di accesso lato sud e delle dimensioni della veranda lato nord-est;
- assenza nel progetto della veranda lato est;
- Variazione di posizione e dimensione delle finestre;
- Modifica ai rapporti aero illuminati e, quindi, delle condizioni igienico sanitarie;



- Spostamento dell'ubicazione del bagno, non più a ventilazione ed illuminazione naturale;

Le predette incongruenze possono essere regolarizzate previa presentazione attraverso il portale Suap di:

- pratica di accertamento di conformità con presentazione di grafici ante e post;
- pratica di compatibilità paesaggistica
- pagamento oneri per diritti comunali e sanzioni.

L'importo stimato per le pratiche elencate è pari ad euro 10.000,00 (diconsi euro diecimila)



UNITA' IMMOBILIARE N. 4 - appartamento in condominio**Foglio 11, mappale 1176 sub 4**

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu, piano terra del maggior corpo edilizio costituito da più unità immobiliari Foglio 11, mappale 900 sub 4 – appartamento in condominio

- Comune: Olbia
- Località: Milmeggiu;
- Piano: Terra;

Confini:

- a est con area comune e in parte con mappale 899.
- a ovest con sub 5;
- a nord con mappale 1175
- a sud con area comune

E' così composta:

- appartamento al piano terra: accesso da scala esterna lato sud che collega alla veranda e dalla quale si accede all'interno dell'unità immobiliare con passaggio nell'attuale camera, collegato alla zona giorno che, a sua volta affaccia sulla veranda coperta; completano la disposizione interna una camera ed un bagno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-fognario ed elettrico, la cui funzionalità non è stato possibile verificare per problemi di allacciamento alle utenze.

La dotazione dell'impianto elettrico è nella norma, con prese ed interruttori disposti nei punti utili per la fruizione dell'immobile; è presente quadro elettrico interno, costituito da interruttore generale di sicurezza e due interruttori magnetotermici.

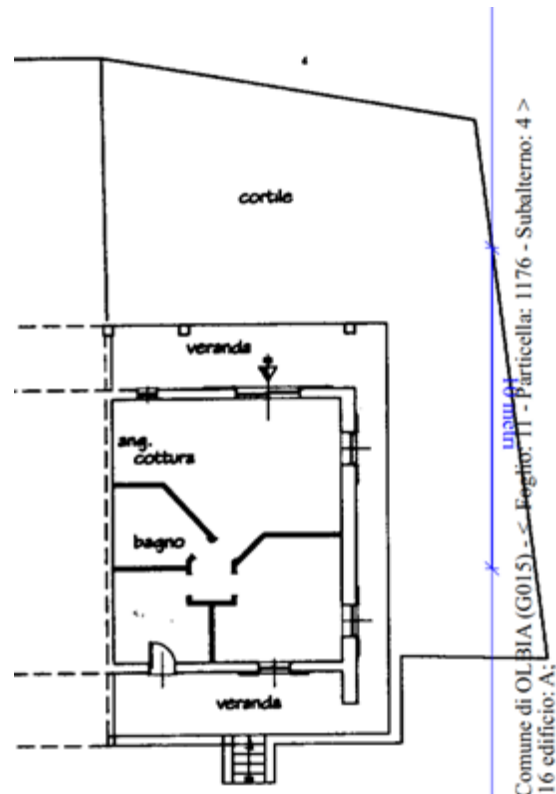
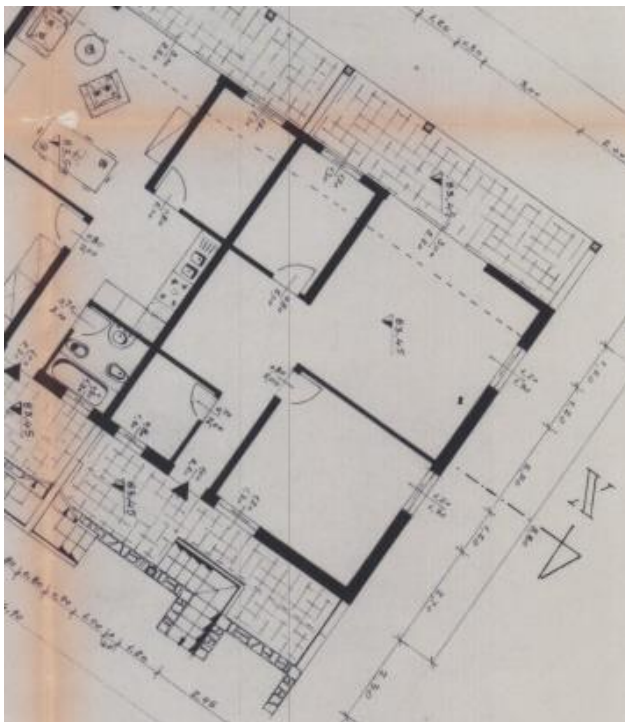
La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres ceramico e/o similari, così come anche i rivestimenti del bagno. Le pareti sono rifinite al civile e tinteggiate in vari colori. Si evidenziano screpolature di intonaco ed ammaloramenti nella tinteggiatura in varie parti dell'unità immobiliare dovuti ad assorbimento di umidità, probabilmente dalle parti contro terra. Si presume che siano poco valide le attenzioni usate in fase costruttiva per isolare murature o solaio oppure che, nel tempo, si siano create condizioni che hanno favorito le infiltrazioni da falda esterna o da convogliamento di acque meteoriche nel periodo invernale.



Gli infissi sono in legno, dotati di portellone di protezione, sempre in legno.

Non è presente impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria è demandata al boiler elettrico installato nel bagno.

L'appartamento è schematicamente coerente catastalmente (sono state effettuate misure a campione) mentre non lo è sotto il profilo urbanistico in quanto la distribuzione interna è diversa da quella rappresentata nei grafici della Concessione in Sanatoria, ultima rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti effettuato.



A sinistra la planimetria del mappale 1176 sub 4 (stralcio da tavolo n 2 di condono) ed a destra la scheda catastale acquisita,

Vi sono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Modifiche prospettive lato ingresso con eliminazione della porta di accesso sostituita dalla trasformazione della finestra in porta finestra;
- Differenza nella posizione delle scale di accesso lato sud e delle dimensioni della veranda lato nord-est;
- assenza nel progetto della veranda lato est;
- Variazione di posizione e dimensione delle finestre;
- Modifica ai rapporti aero illuminati e, quindi, delle condizioni igienico sanitarie;



- Spostamento dell'ubicazione del bagno, non più a ventilazione ed illuminazione naturale;

Le predette incongruenze possono essere regolarizzate previa presentazione attraverso il portale Suap di:

- pratica di accertamento di conformità con presentazione di grafici ante e post;
- pratica di compatibilità paesaggistica
- pagamento oneri per diritti comunali e sanzioni.

L'importo stimato per le pratiche elencate è pari ad euro 10.000,00 (diconsi euro diecimila)



UNITA' IMMOBILIARE N. 5 - posto auto scoperto**Foglio 11, mappale 1176 sub 16**

Categoria C/6 – consistenza mq 14,00

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra

Confini:

- a destra con sub 17
- a sinistra con sub 15;
- per un lato con confine altra proprietà
- per un lato con sub 34 (bene comune)

Trattasi di posto auto scoperto, non delimitato fisicamente ma solo indicato con linea bianca/gialla, delle dimensioni medie di metri 5.20 x 2.55, pari a mq 13.26. La posizione fisica del posto auto è leggermente diversa da quella indicata nell'elaborato planimetrico, come anche la forma.



UNITA' IMMOBILIARE N. 5 - posto auto scoperto**Foglio 11, mappale 1176 sub 22**

Categoria C/6 – consistenza mq 14,00

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra

Confini:

- a destra con sub 23
- a sinistra con sub 21;
- per un lato con confine altra proprietà
- per un lato con sub 34 (bene comune)

Trattasi di posto auto scoperto, non delimitato fisicamente ma solo indicato con linea bianca, delle dimensioni medie di metri 5.20 x 2.55, pari a mq 13.26. La posizione fisica del posto auto è leggermente diversa da quella indicata nell'elaborato planimetrico, come anche la forma.



UNITA' IMMOBILIARE N. 6 - posto auto scoperto**Foglio 11, mappale 1176 sub 27**

Categoria C/6 – consistenza mq 14,00

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra

Confini:

- a destra con sub 28
- a sinistra con sub 26;
- per un lato con confine altra proprietà
- per un lato con sub 34 (bene comune)

Trattasi di posto auto scoperto, non delimitato fisicamente ma solo indicato con linea bianca, delle dimensioni medie di metri 5.20 x 2.55, pari a mq 13.26.

La posizione fisica del posto auto è leggermente diversa da quella indicata nell'elaborato planimetrico, come anche la forma.



UNITA' IMMOBILIARE N. 7 - posto auto scoperto**Foglio 11, mappale 1176 sub 28**

Categoria C/6 – consistenza mq 14,00

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra

Confini:

- a destra con sub 34 – bene comune
- a sinistra con sub 27;
- per un lato con confine altra proprietà
- per un lato con sub 34 (bene comune)

Trattasi di posto auto scoperto, non delimitato fisicamente ma solo indicato con linea bianca, delle dimensioni medie di metri 5.20 x 2.55, pari a mq 13.26.

La posizione fisica del posto auto è leggermente diversa da quella indicata nell'elaborato planimetrico, come anche la forma.



UNITA' IMMOBILIARE N. 8 - posto auto scoperto**Foglio 11, mappale 1176 sub 29**

Categoria C/6 – consistenza mq 12,00

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra

Confini:

- a destra con sub 30
- a sinistra con mappale 900 sub 6;
- per un tratto con mappale 1175
- per un lato con strada comunale

Trattasi di posto auto coperto da pergola costituita da elementi in legno ed incannucciato, debolmente delimitato da elementi in legno sul lato di confine con mappale 1175.

UNITA' IMMOBILIARE N. 9 - posto auto scoperto**Foglio 11, mappale 1176 sub 30**

Categoria C/6 – consistenza mq 15,00

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra

Confini:

- a destra con sub 31
- a sinistra con sub 29;
- per un lato con mappale 1175
- per un lato con strada comunale

Trattasi di posto auto coperto da pergola costituita da elementi in legno ed incannucciato, debolmente delimitato da elementi in legno sul lato di confine con mappale 1175

UNITA' IMMOBILIARE N. 10 - posto auto scoperto**Foglio 11, mappale 1176 sub 31**

Categoria C/6 – consistenza mq 15,00

L'unità immobiliare n. 1 è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra

Confini:

- a destra con sub 32



- a sinistra con sub 30;
- per un lato con mappale 1175
- per un lato con strada comunale

Trattasi di posto auto coperto da pergola costituita da elementi in legno ed incannucciato, debolmente delimitato da elementi in legno sul lato di confine con mappale 1175.

UNITA' IMMOBILIARE N. 11 - posto auto scoperto

Foglio 11, mappale 1176 sub 32

Categoria C/6 – consistenza mq 15,00

L'unità immobiliare n. 1 è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra

Confini:

- a destra con sub 33
- a sinistra con sub 31;
- per un lato con mappale 1175
- per un lato con strada comunale

Trattasi di posto auto coperto da pergola costituita da elementi in legno ed incannucciato, debolmente delimitato da elementi in legno sul lato di confine con mappale 1175.

UNITA' IMMOBILIARE N. 12 - posto auto scoperto

Foglio 11, mappale 1176 sub 33

Categoria C/6 – consistenza mq 15,00

L'unità immobiliare n. 1 è ubicata in comune di Olbia, loc. Milmeggiu snc, piano terra

Confini:

- a destra con mappale 1175
- a sinistra con sub 32;
- per un lato con mappale 1175
- per un lato con strada comunale

Trattasi di posto auto coperto da pergola costituita da elementi in legno ed incannucciato, debolmente delimitato da elementi in legno sul lato di confine con mappale 1175.



NOTE GENERALI PER I POSTI AUTO

Si precisa che la posizione disegnata a terra dei posti auto compresi dal sub 9 al sub 28 non è esattamente corrispondente a quanto riportato nell'elaborato planimetrico; per la loro esatta delimitazione ci si dovrà riferire a quanto eventualmente variato con delibera di assemblea condominiale o provvedere al riposizionamento (onere a carico dell'acquirente).

I posti auto dal sub 29 al sub 33 sono di fatto individuati dalla pergola in legno presente al bordo della strada comunale, le cui dimensioni lineari fronte strada sono sufficienti a ricomprendere tutti i sub ma con movimentazione condizionata dalla presenza degli elementi verticali in legno. Inoltre, si precisa che la superficie coperta della pergola, pari a mq 62, è minore della somma delle superfici dei posti auto citati, pari a mq 72. Sarà onere degli acquirenti riposizionare correttamente i posti auto sulla scorta degli elaborati tecnici catastali.

Si precisa inoltre che, dall'analisi del rilievo topografico effettuato per la verifica del posizionamento, emergono differenze di posizione rispetto all'elaborato planimetrico in atti.

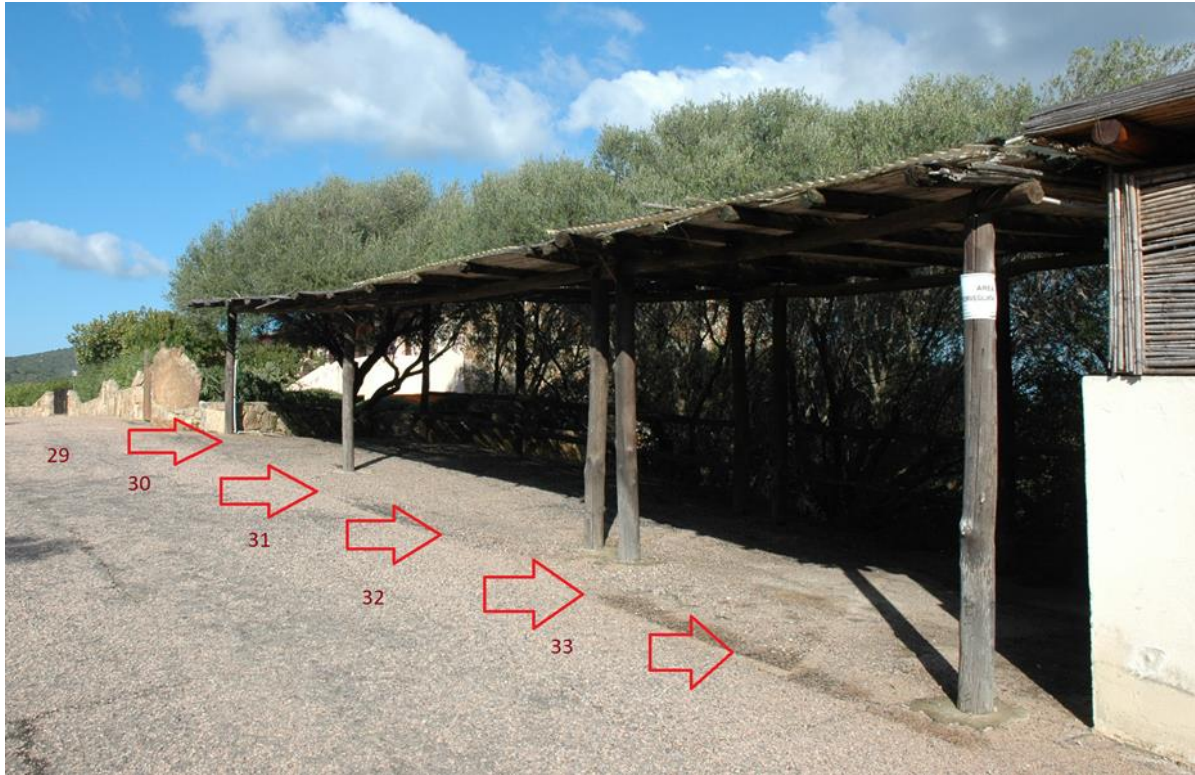
Ogni verifica, riposizionamento a terra dei posti auto o altra attività tecnica è demandata all'acquirente.

Inquadramento fotografico dei posti auto



(posizione posti auto dal sub 9 al sub 28)





(posizione posti auto dal sub 29 al sub 33)



12 – “Determinazione del valore”**Determinazione del valore unitario di riferimento (€/m²) per indagine di mercato**

Al fine di esprimere un giudizio di stima quanto più pertinente all'immobile in esame, si è svolta indagine di mercato previa consultazione di sitografia ed avvisi commerciali della zona, in particolare quelli riferiti allo stesso complesso immobiliare pubblicati da varie agenzie.

Si sono acquisite informazioni su vendite confrontabili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima, della sua posizione e funzionalità, della potenzialità volumetrica residua, della quale si terrà conto nell'attribuzione dei valori unitari di mercato.

Pertanto, unendo quanto sopra alla conoscenza del mercato locale si adotta in prima analisi, come criterio estimativo, quello per comparazione di trattative di mercato relative ad esperienze analoghe con riferimento particolare alla posizione del fabbricato oggetto di stima, ubicato in zona agricola ma a ridosso di aree turistiche di particolare rilevanza, di buona posizione logistica e fruibilità generale.

Verificato lo stato delle finiture e le condizioni generali e particolari dell'immobile, si riscontra congruo assegnare come valore medio unitario di riferimento al metro quadro il prezzo di euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00 euro al metro quadro).

Determinazione del valore unitario di riferimento (€/m²) per analisi

Espletate le opportune indagini con comparazione dei valori, determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato comprese parti accessorie e pertinenze, verificata la corrispondenza degli atti e la congruità edilizia, è possibile ottenere il più probabile valore di mercato.

Per aggiornare la stima è necessario introdurre nel calcolo opportuni e specifici parametri di omogeneizzazione, come da tabella seguente, che applicati al prezzo medio di nuova costruzione, consentono di ottenere un valore quanto più possibile pertinente alla condizione in esame.

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE		
Vo	:per posizione	1.1
Vve	:per vetustà dell'edificio	0,85
Vf	:per le finiture	0.90
Va	:per accessibilità	0,90
Ves	:esposizione	1.05

Posto il valore unitario al metro quadro commerciale di nuovo fabbricato (V),



pari ad € 2.850,00/m² per costruzioni assimilabili attuali, si ottiene il seguente valore al metro quadro dell'immobile:

$$\text{Valore di stima} = V \times V_{ve} \times V_f \times V_a \times V_{es}$$

V	V _o	V _{ve}	V _f	V _a	V _{es}	
2850,00	1.1	0.85	0.90	0.90	1.05	

Valore di stima dell'unità residenziale:

$$€ 2.850 \text{ €/m}^2 \times 1.1 \times 0.85 \times 0.9 \times 0.90 \times 1.05 = 2.266 \text{ euro/mq}$$

Arrotondato ad euro 2.200,00/MQ

VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO PER UNITA' RESIDENZIALE

Si ritiene congruo stabilire il valore di mercato da applicare ai fini del calcolo finale del valore di stima, operando la media dei valori come innanzi ottenuti.

Pertanto consegue:

Valore unitario per analisi di mercato..... 2.500,00 €/mq

Valore unitario per analisi 2.200,00€/mq

Valore unitario medio ((2.500,00+2.200,00)/2) = 2.350,00€/mq

per mq commerciale di unità residenziale



STIMA VALORE MEDIO DI MERCATO PER UNITA' IMMOBILIARE

Il quadro estimativo che ne consegue, suddiviso per singola unità immobiliare, è il seguente:

A) APPARTAMENTI

MAPPALE 900 SUB 4	U.M	SUP. CATASTALE	sup commerciale	PREZZO	VALORE
appartamento piano terra	mq	72	72		
aree coperte - veranda est	mq	28	8,4		
aree coperte- veranda ovest	mq	16	4,8		
aree scoperte - corte	mq	45	4,5		
sommano			89,7	2 350,00 €	210 795,00 €
A DEDURRE SPESE PRESUNTE regolarizzazione urbanistica					10 000,00 €
VALORE IMMOBILE					200 795,00 €

MAPPALE 900 SUB 5	U.M	SUP. CATASTALE	sup commerciale	PREZZO	VALORE
appartamento piano terra	mq	68	68		
aree coperte - veranda est	mq	20	6		
aree coperte- veranda ovest	mq	20	6		
aree scoperte - corte	mq	45	13,5		
sommano			93,5	2 350,00 €	219 725,00 €
A DEDURRE SPESE PRESUNTE regolarizzazione urbanistica					10 000,00 €
VALORE IMMOBILE					209 725,00 €

MAPPALE 900 SUB 6	U.M	SUP. CATASTALE	sup commerciale	PREZZO	VALORE
appartamento piano terra	mq	70	70		
aree coperte - veranda est	mq	24	7,2		
aree coperte- veranda ovest	mq	21	6,3		
aree coperte- veranda est	mq	33	9,9		
aree scoperte - corte	mq	93	9,3		
sommano			102,7	2 350,00 €	241 345,00 €
A DEDURRE SPESE PRESUNTE regolarizzazione urbanistica					10 000,00 €
VALORE IMMOBILE					231 345,00 €

MAPPALE 1176 SUB 4	U.M	SUP. CATASTALE	sup commerciale	PREZZO	VALORE
appartamento piano terra	mq	66	66		
aree coperte - veranda est	mq	17	1,7		
aree coperte- veranda ovest	mq	17	1,7		
aree coperte- veranda est	mq	8	2,4		
aree scoperte - corte	mq	132	13,2		
sommano			85	2 350,00 €	199 750,00 €
A DEDURRE SPESE PRESUNTE regolarizzazione urbanistica					10 000,00 €
VALORE IMMOBILE					189 750,00 €



B) POSTI AUTO

DESCRIZIONE	U.M	SUP. CATASTALE		PREZZO	VALORE
mappale 1176 sub 16 - posto auto	mq	14		950,00 €	13 300,00 €
DESCRIZIONE	U.M	SUP. CATASTALE		PREZZO	VALORE
mappale 1176 sub 22 - posto auto	mq	14		950,00 €	13 300,00 €
DESCRIZIONE	U.M	SUP. CATASTALE		PREZZO	VALORE
mappale 1176 sub 27 - posto auto	mq	14		950,00 €	13 300,00 €
DESCRIZIONE	U.M	SUP. CATASTALE		PREZZO	VALORE
mappale 1176 sub 28 - posto auto	mq	14		950,00 €	13 300,00 €
DESCRIZIONE	U.M	SUP. CATASTALE		PREZZO	VALORE
mappale 1176 sub 29 - posto auto con pergola	mq	12		1 200,00 €	14 400,00 €
DESCRIZIONE	U.M	SUP. CATASTALE		PREZZO	VALORE
mappale 1176 sub 30 - posto auto con pergola	mq	15		1 200,00 €	18 000,00 €
DESCRIZIONE	U.M	SUP. CATASTALE		PREZZO	VALORE
mappale 1176 sub 31 - posto auto con pergola	mq	15		1 200,00 €	18 000,00 €
DESCRIZIONE	U.M	SUP. CATASTALE		PREZZO	VALORE
mappale 1176 sub 32 - posto auto con pergola	mq	15		1 200,00 €	18 000,00 €
DESCRIZIONE	U.M	SUP. CATASTALE		PREZZO	VALORE
mappale 1176 sub 33 - posto auto con pergola	mq	15		1 200,00 €	18 000,00 €



13 - FORMAZIONE DEI LOTTI**LOTTO N. 1 – APPARTAMENTO + POSTO AUTO**

MAPPALE 900 SUB 4	U.M	sup commerciale	VALORE
appartamento piano terra			
aree coperte - veranda est			
aree coperte- veranda ovest			
aree scoperte - corte			
sommano	mq	89,7	
VALORE DI STIMA			200 795,00 €
MAPPALE 1176 SUB 33		SUP. CATASTALE	
posto auto con pergola	mq	15	18 000,00 €
VALORE LOTTO			218 795,00 €

LOTTO N. 2 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO

MAPPALE 900 SUB 5	U.M	sup commerciale	VALORE
appartamento piano terra	mq		
aree coperte - veranda est	mq		
aree coperte- veranda ovest	mq		
aree scoperte - corte	mq		
sommano		93,5	
VALORE DI STIMA			209 725,00 €
MAPPALE 1176 SUB 32	U.M	SUP. CATASTALE	
posto auto con pergola	mq	15	18 000,00 €
VALORE LOTTO			227 725,00 €

LOTTO N. 3 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO

MAPPALE 900 SUB 6	U.M	sup commerciale	VALORE
appartamento piano terra	mq	70	
aree coperte - veranda est	mq	24	
aree coperte- veranda ovest	mq	21	
aree coperte- veranda est	mq	33	
aree scoperte - corte	mq	93	
sommano		102,7	
VALORE DI STIMA			231 345,00 €
MAPPALE 1176 SUB 29	U.M	SUP. CATASTALE	
posto auto con pergola	mq	12	14 400,00 €
VALORE LOTTO			245 745,00 €



LOTTO N. 4 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO

MAPPALE 1176 SUB 4	U.M	sup commerciale	VALORE
appartamento piano terra	mq		
aree coperte - veranda est	mq		
aree coperte- veranda ovest	mq		
aree coperte- veranda est	mq		
aree scoperte - corte	mq		
sommano		85	
VALORE IMMOBILE			189 750,00 €
MAPPALE 1176 SUB 28	U.M	SUP. CATASTALE	
posto auto	mq	14	13 300,00 €
VALORE LOTTO			203 050,00 €

LOTTO N. 5 – POSTO AUTO

MAPPALE 1176 SUB 16	U.M	SUP. CATASTALE	VALORE
posto auto	mq	14	13 300,00 €

LOTTO N. 6 - POSTO AUTO

MAPPALE 1176 SUB 22	U.M	SUP. CATASTALE	VALORE
posto auto	mq	14	13 300,00 €

LOTTO N. 7 - POSTO AUTO

mappale 1176 sub 27	U.M	SUP. CATASTALE	VALORE
posto auto	mq	14	13 300,00 €

LOTTO N. 8 - POSTO AUTO

MAPPALE 1176 SUB 30	U.M	SUP. CATASTALE	VALORE
posto auto con pergola	mq	15	18 000,00 €

LOTTO N. 9 - POSTO AUTO

MAPPALE 1176 SUB 31	U.M	SUP. CATASTALE	VALORE
posto auto con pergola	mq	15	18 000,00 €



ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Restano a carico dell'acquirente i seguenti oneri connessi all'immobile:

- oneri condominiali o tributi attuali e pregressi dovuti entro i termini di legge;
- costo per lo smaltimento di arredi, materiali o altro di qualsiasi tipo, forma, materiale e dimensione presente all'interno del locale, compreso facchinaggi, carico, trasporto e conferimento a discarica;
- rimozione e/o modifica di impianti esistenti non pertinenti all'immobile ma a servizio di altre unità;
- messa a norma impianti tecnici e tecnologici nonché ottenimento delle certificazioni di legge;
- Autorizzazioni ambientali, se richieste;
- sostituzione di serrature e acquisizione di copia chiavi di altri accessi comuni
- costi di allaccio ai pubblici servizi o altro necessario;
- Costi per onorari professionali inerenti la presentazione delle pratiche in accertamento di conformità e/o sanatoria, compatibilità paesaggistica, attività urbanistiche e catastali;
- Costi per oneri e sanzioni dovuti alla pubblica amministrazione conseguenti alla presentazione della pratica edilizia;
- Costi per eventuale rettifica di atti pubblici.
- Costo per atti catastali quali frazionamenti, accatastamenti o variazioni, riconfinamenti e tracciamenti;
- Onere ispezione e/o posizionamento servitù impiantistiche presenti (condotte idrico-fognarie), se necessario;
- Oneri e costi per ulteriori adempimenti non elencati.

Il C. T. U.
(geom. Vincenzo Capece)



ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

UNITA' IMMOBILIARE N. 1 – appartamento in condominio
Foglio 11, mappale 900 sub 4







UNITA' IMMOBILIARE N. 2 – appartamento in condominio

Foglio 11, mappale 900 sub 5







UNITA' IMMOBILIARE N. 3 – appartamento in condominio

Foglio 11, mappale 900 sub 6





UNITA' IMMOBILIARE N. 4- appartamento in condominio

Foglio 11, mappale 1176 sub 4

