



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 112/2019

Promossa da:

Contro:

Intervento:

Il Giudice

Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Geom. _____)



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2019

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 25/04/2022, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa _____ (sostituita dall'Ill.mo Giudice Dott. _____), previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 112/2019, promossa dal Sig. _____ contro la Sig. _____, unitamente all'intervento dell'_____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con i Sig. _____ e _____, rappresentanti dell'I.V.G, e i giorni 21.03.2023, 11.04.2023 e 20.12.2023 ci recavamo in Comune di Olbia in Via Montale, in Via Martin Luther King, e nella Frazione di Berchideddu in Via Smeralda, dove identificavamo i beni caduti all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



QUESITO UNO

- 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;

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva risultano essere intestati alla Sig. _____; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

Immobili distinti al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13 e Sub 14

1. ANNOTAZIONE del 16/07/2002 - Registro Particolare 800 Registro Generale 7801

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 51758 del 07/06/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE –
RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1023 del 2001

2. TRASCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 6279 Registro Generale 10076

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 207698/40413 del 20/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 1135 Registro Generale 7625

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 24/2018 del 25/02/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 670 del 16/04/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 4686 Registro Generale 6689

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1118 del 07/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Immobili distinti al N.C.E.U. al Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23

1. TRASCRIZIONE del 03/09/2004 - Registro Particolare 6658 Registro Generale 10095 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 74963/18818 del 06/08/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ANNOTAZIONE del 13/08/2005 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 9461 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 112316/22634 del 06/06/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 671 del 2001

3. ANNOTAZIONE del 13/08/2005 - Registro Particolare 1551 Registro Generale 9462 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 112316/22634 del 06/06/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 699 del 2004

4. TRASCRIZIONE del 24/08/2007 - Registro Particolare 6710 Registro Generale 10881 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 136509/33556 del 09/08/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 1135 Registro Generale 7625 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 24/2018 del 25/02/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 670 del 16/04/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 4686 Registro Generale 6689 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1118 del 07/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili distinti al N.C.T. al Foglio 2 Mappali 35 – 36 – Sezione B

1. ISCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 1135 Registro Generale 7625 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 24/2018 del 25/02/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 670 del 16/04/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 4686 Registro Generale 6689 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1118 del 07/06/2019



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Gli immobili sono siti in Comune di Olbia In Via Montale, Via Martin Luther King e nella Frazione di Berchideddu.

Gli stessi risultano censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. dell’Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobilabile “1”**: Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13 (Via Martin Luther King);
- **Immobilabile “2”**: Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 8801 Sub 14 (Via Martin Luther King)
- **Immobilabile “3”**: Comune di Olbia - Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23 (Via Montale);
- **Immobilabile “4”**: Comune di Olbia Censuario di Salto di Giosso - Foglio 2 Mappale 35 (Frazione Berchideddu);
- **Immobilabile “5”**: Comune di Olbia Censuario di Salto di Giosso - Foglio 2 Mappale 36 (Frazione Berchideddu);

QUESITO DUE

- 2) 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, "rd 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;

Immobili 1 e 2 – Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13 e Sub 14

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere due cantine poste al Piano Interrato, ubicate in Comune di Olbia in Via Martin Luther King, e sono site all’interno dell’omonimo Condominio.

L’intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni e edilizie, e



più precisamente:

- 1- Concessione Ediliza n. 1319 del 29.11.2000, relativa alla realizzazione di un edificio ad uso residenziale;
- 2- Duapp Cod. univoco n. 91027530905-25112022-1707.558464 del 25.11.2022, relativo al progetto di ristrutturazione ed efficientamento energetico (legge n. 126 del 13.10.2020 per il superbonus 110%)

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. in Comune di Olbia al foglio 30 mappale 8801 Sub 13 e Sub 14 come meglio specificato nel quesito n. 1.

I beni sono posti in zona semicentrale della Città di Olbia e risultano in posizione adiacente a tutti i principali servizi commerciali quali negozi, banche, scuole, ristoranti, ecc; altra caratteristica particolarmente rilevante da segnalare è quella della vicinanza alla tangenziale che perimetra la stessa città, la quale consente in pochi minuti di raggiungere le splendide spiagge della costa nord – est della Sardegna, nonché l’Aeroporto Costa Smeralda e il porto Isola Bianca.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un più ampio compendio a carattere residenziale, ed è fornito dalle principali opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, illuminazione, parcheggi e verde pubblico, ed è posto al riparo dall'intenso traffico e dai rumori.

I beni oggetto di valutazione sono composti come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobilabile 1 – Sub 13 – Cantina - PIANO Interrato

- Cantina;

Immobilabile 2 – Sub 14 – Cantina - PIANO Interrato

- Cantina

Caratteristiche costruttive dell’immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento;



- **Copertura:** Solaio interpiano con sovrastante immobile residenziale;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco e Tinteggiatura.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti in cemento industriale.
- **Servizi Igienici:** non presenti.
- **Infissi esterni:** Ingresso Porte Tagliafuoco e Finestre in Alluminio.
- **Infissi interni:** non presenti.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** non presente.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.

Le unità immobiliari sono state edificate nei primi anni 2000 e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che le stesse si presentano in discreto stato conservativo.

Immobili 3 – Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere un posto auto scoperto al Piano Terra, sito in Comune di Olbia in Via Eugenio Montale n. 50, posto all'interno del Condominio denominato "Olbiamare Lotto 76 - 77".

L'intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni e edilizie, e più precisamente:

- 1- Concessione Edilizia n. 2094 del 17.12.2003, relativa alla realizzazione di un edificio ad uso residenziale;

L'Immobile risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Olbia al foglio 43 mappale 1136 Sub 23 come meglio specificato nel quesito n. 1.

I beni sono posti in zona periferica della Città di Olbia e risultano in posizione adiacente a tutti i principali servizi commerciali quali negozi, scuole, ristoranti, ecc;



altra caratteristica particolarmente rilevante da segnalare è quella della vicinanza al porto turistico 'Moys' e alla S.S. 125, la quale consente in pochi minuti di raggiungere le splendide spiagge della costa nord – est della Sardegna, nonché l'Aeroporto Costa Smeralda.

Il bene in oggetto fa parte di un più ampio compendio a carattere residenziale, ed è fornito dalle principali opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, illuminazione, parcheggi e verde pubblico, ed è posto al riparo dall'intenso traffico e dai rumori.

Il bene oggetto di valutazione è composto come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 3 – Sub 23 – Posto Auto Scoperto – PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto;

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti in cemento industriale.

L'unità immobiliare è stata edificata nei primi anni 2000 e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che la stessa si presenta in discreto stato conservativo.

Immobili 4 e 5 – Foglio 2 Mappale 35 e Mappale 36

I beni oggetto del pignoramento risultano essere due terreni agricoli siti in Comune di Olbia nella Frazione Berchideddu in Via Smeralda.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. in Comune di Olbia, Censuario di Salto di Giosso, al foglio 2 mappale 35 e Mappale 36 come meglio specificato nel quesito n. 1.

I beni sono posti in zona extraurbana della Città di Olbia e risultano in un'area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali. Gli stessi sono situati in una zona a carattere



prettamente agricolo, con la presenza di aziende agricole e fabbricati stile stazzo gallurese.

Per raggiungere il compendio si deve percorrere la S.P. 79 che collega Olbia a Berchiddedu e frazioni; circa 1 Km prima della stessa frazione si deve svoltare a destra imboccando la Via Sa Conca dove dopo qualche metro, sulla sinistra, troviamo una strada sterrata di penetrazione agraria, denominata Via Smeralda, da cui si accede ai terreni caduti all'interno della procedura esecutiva.

L'ubicazione degli stressi è comunque da considerarsi non molto favorevole, in quanto risultano essere distanti dai centri abitati principali e da ogni tipo di servizio.

All'interno dei terreni è presente un fabbricato a rustico adibito quasi sicuramente a stalla, il quale risulta composto da blocchi in cls e da una copertura in eternit.

Lo stesso non risulta intonacato e tinteggiato e inoltre non vi è la presenza di infissi e neppure degli impianti tecnologici, come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

I beni oggetto di valutazione sono composti come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobilabile 4 – Mappale 35 - Terreno – PIANO Terra

- Terreno – Qualità Pascolo di 1 Classe;

Immobilabile 5 – Mappale 36 - Terreno – PIANO Terra

- Terreno – Qualità Pascolo di 3 Classe;



QUESITO TRE

- 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;

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

QUESITO QUATTRO

- 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;

Immobili 1 e 2 – Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13 e Sub 14

In seguito al sopralluogo effettuato presso i fabbricati oggetto di pignoramento, si è accertato che le schede catastali presenti in atti e depositate in data 24.01.2002 risultano conformi allo stato di fatto.

Gli stessi beni risultano censiti al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

- **Immobilabile 1:** Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13, cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq. 12, Sup. Catastale Mq 12, rendita catastale € 63,83 – Piano Interrato;
- **Immobilabile 2:** Foglio 30 Mappale 8801 Sub 14, cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq. 16, Sup. Catastale Mq 18, rendita catastale € 85,11 – Piano Interrato;



Data: 05/07/2022 - n. T344047 - Richiedente: VRLGNN82R091452R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. 000017350 del 24/01/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia	
	Loc. San Nicola	civ. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Langiu Alberto Emilio
	Foglio: 30	Iscritto all'albo:
	Particella: 8801	Geometri
	Subalterno: 13	Prov. Sassari
		N. 2124

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO

Ultima planimetria in atti


Data: 05/07/2022 - n. T344047 - Richiedente: VRLGNN82R091452R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Censito dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2022 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 30 - Particella 8801 - Subalterno 13 >
VIA MARTIN LUTHER KING n. 27 PIANO S1




Data: 05/07/2022 - n. T344051 - Richiedente: VRLGNN82R091452R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. 000017350 del 24/01/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia Loc. San Nicola civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 30 Particella: 8801 Subalterno: 14	Compilata da: Langiu Alberto Emilio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Sassari N. 2124



CANTINA
h=2.50

PIANO SEMINTERRATO



N O R D

Ultima planimetria in atti

Data: 05/07/2022 - n. T344051 - Richiedente: VRLGNN82R091452R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Censito dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2022 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 30 - Particella 8801 - Subalterno 14 >
VIA MARTIN LUTHER KING n. 27 Primo SI

Immobile 3 – Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23

In seguito al sopralluogo effettuato presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale presente in atti e depositata in data 15.07.2004 risulta conforme allo stato di fatto.

Lo stesso bene risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

- **Immobile 3:** Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23, cat. C/6, classe 1, Consistenza Mq. 14, Sup. Catastale Mq 14, rendita catastale € 74,47 – Piano Terra;




Data: 05/07/2022 - n. T344052 - Richiedente: VRLGNN82R091452R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollata n. SS0159211 del 15/07/2004	
	Planimetria di u.s.u. in Comune di Olbia Localita' Sa Marinedda civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 43 Particella: 1136 Subalterno: 23		Compilata da: Deliana Salvatore Iscritto all'albo: Geometri Prov. Sassari N. 2503
Scheda n. 1	Scala 1:200	

PIANO TERRA ①

POSTO AUTO



N 

Ultima planimetria in atti
 Data: 05/07/2022 - n. T344052 - Richiedente: VRLGNN82R091452R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2022 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 43 - Particella 1136 - Subalterno 23 >
 VIA EUGENIO MONTALE n. 50 Interno 1 Piano T

Immobili 4 e 5 – Foglio 2 Mappale 35 e Mappale 36

In seguito al sopralluogo effettuato presso i terreni sopra citati si evince la presenza di immobile adibito a stalla, la quale non è mai stata accatastata.

La stessa risulta edificata successivamente al 1967 e non è in possesso di alcun titolo abilitativo.

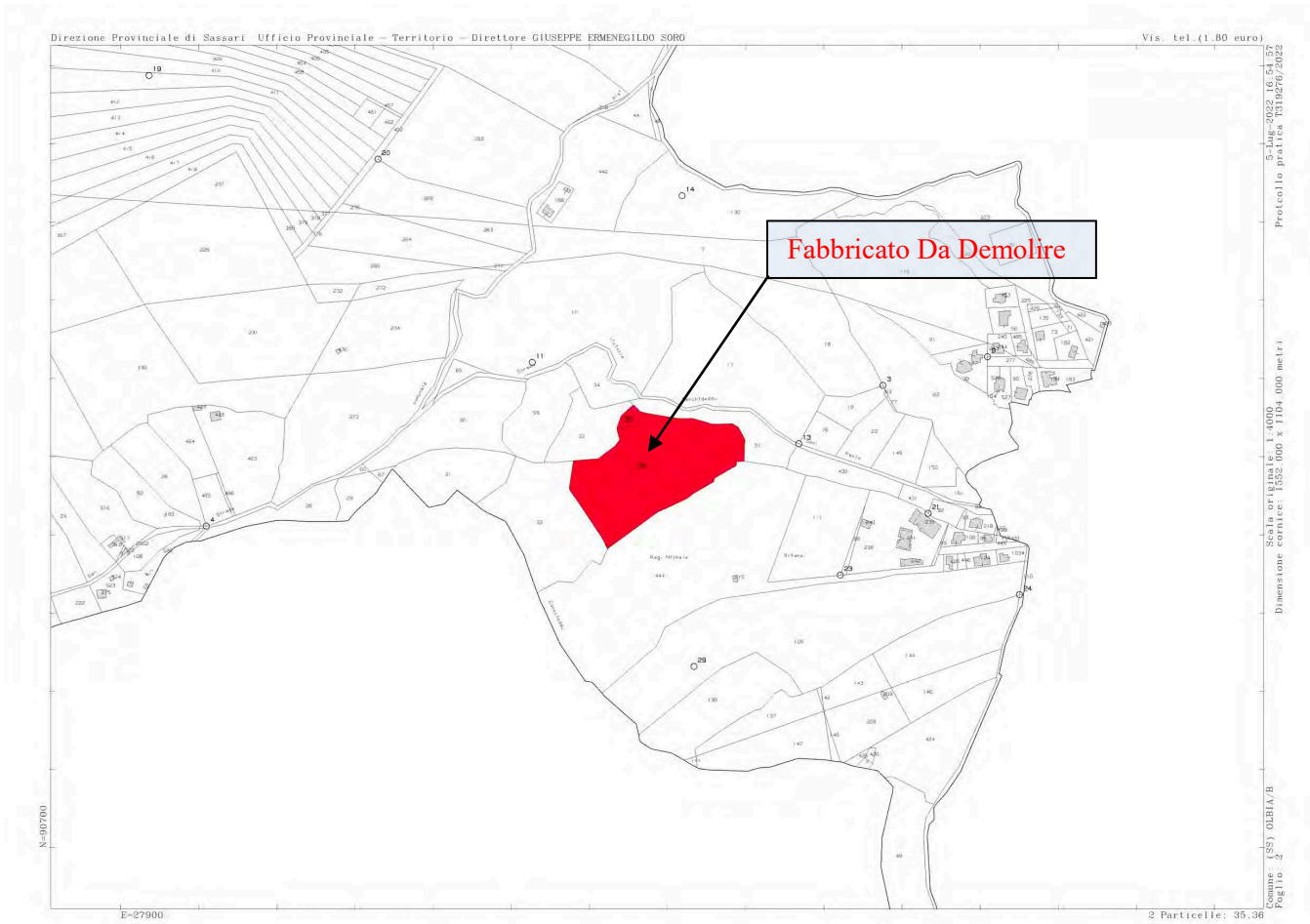
I terreni riscontrato dovrà essere demolito poiché non sanabile in quanto va in contrasto con le normative urbanistiche del Comune di Olbia.

I terreni risultano censiti al N.C.T. nel Comune di Olbia censuario Salto di Giosso, così come di seguito riportato:

- **Immobile 4:** Foglio 2 Mappale 35, Qualità Pascolo, classe 1, Sup. Catastale Mq 568, reddito domenicale € 0,59 – reddito agrario € 0,47;



- **Immobilie 5:** Foglio 2 Mappale 36, Qualità Pascolo, classe 3, Sup. Catastale Mq 21558, reddito domenicale € 7,79 – reddito agrario € 5,57;



Per i motivi sopra esposti si è deciso di non procedere con l'accatastamento dell'unità immobiliare sopra citata.

QUESITO CINQUE

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Immobili 1 e 2 – Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13 e Sub 14

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Olbia in Via Martin Luther King, all'interno dell'omonimo condominio.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici del Comune di Olbia si evince che l'area in cui sono state edificate le unità immobiliari, ricadono nel Piano di Fabbricazione vigente dello stesso Comune nella Zona C-S.1 (Espansione – Le Terrazze), mentre ricadono all'interno del Piano Urbanistico Comunale adottato nella



Zona C1.a (Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione).

Immobile 4 – Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23

L'unità immobiliare è sita in Comune di Olbia in Eugenio Montale, all'interno del condominio denominato 'Olbiamare Lotto 76-77'.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici del Comune di Olbia si evince che l'area in cui è stato edificato il compendio immobiliare, ricade nel Piano di Fabbricazione vigente dello stesso Comune nella Zona C – 1.7 (Espansione Residenziale – Sa Marindedda), mentre ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale adottato nella Zona C1.a (Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione).

Immobili 4 e 5 – Foglio 2 Mappale 35 e Mappale 36

Come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 206/2024 del 14.05.2024 rilasciato dal Comune di Olbia – Sezione Pianificazione e Gestione del Territorio, i terreni siti nella Frazione Berchideddu in Via Smeralda, ricadono nel Piano di Fabbricazione vigente dello stesso Comune nella Zona E – Agricola, mentre ricadono all'interno del Piano Urbanistico Comunale adottato nella Zona E2.a – Agricola.



QUESITO SEI

- 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;

Immobili 1 e 2 – Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13 e Sub 14

A seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia in data 21.08.2023 Prot. n. 21987, è risultato che il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1- Concessione Edilizia n. 1319 del 29.11.2000, relativa alla realizzazione di un edificio ad uso residenziale;
- 2- Duapp Cod. univoco n. 91027530905-25112022-1707.558464 del 25.11.2022, relativo al progetto di ristrutturazione ed efficientemente energetico (legge n. 126 del 13.10.2020 per il super bonus 110%)

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico la cantina censita al Sub 13 risulta conforme, mentre una piccola difformità è stata verificata nella cantina censita al Sub 14, e più precisamente:

1. Presenza di una finestra sulla parete nord;

Le sopra citate opere in difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di Accertamento di Conformità da presentare al Comune di Olbia all'interno del portale Suape.



I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica della cantina al sub 14, da detrarre al valore di mercato, sono i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 1.000,00
- Diritti Comunali	€ 500,00
Totale	<u>€ 1.500,00</u>

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che per il compendio, ove insistono i fabbricati caduti all'interno della procedura esecutiva, risultano in possesso dell'Agibilità n. 8813 del 13.02.2009, la quale dovrà essere aggiornata successivamente all'approvazione della pratica di accertamento di conformità sopra riportata.

Immobile 3 – Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23

A seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia in data 21.08.2023 Prot. n. 21987, è risultato che il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1- Concessione Edilizia n. 2094 del 17.12.2003, relativa alla realizzazione di un edificio ad uso residenziale;

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il posto auto scoperto risulta conforme allo stato di fatto verificato.

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che per il compendio, ove insiste il bene caduto all'interno della procedura esecutiva, non risulta in possesso dell'Agibilità.

Immobili 4 - 5 Foglio 2 Mappali 35 e 36

Dal sopralluogo è emerso che all'interno del mappale 35 insiste un fabbricato allo stato rustico utilizzato presumibilmente come stalla.

A seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia in data 21.08.2023 Prot. n. 21987, è risultato che lo stesso fabbricato non è stato realizzato in forza a nessuna autorizzazione edilizia.



Inoltre da uno studio effettuato sul portale della Regione Sardegna nella sezione dedicata alle Ortofoto, risulta che lo stesso è stato edificato successivamente al 1967.

Per i motivi sopra riportati, dopo aver interpellato l'ufficio tecnico del Comune di Olbia, il volume edificato dovrà essere demolito, e il materiale di risulta dovrà essere conferito presso discariche autorizzate al loro deposito.

La somma stimata per la demolizione e il conferimento in discarica è di **€ 6000,00**, che dovrà essere detratta dal valore di mercato dei terreni.

QUESITO SETTE

- 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;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.

QUESITO OTTO

- 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;

Immobili 1 e 2 – Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13 e Sub 14

I suddetti beni fanno parte di un più ampio compendio immobiliare a destinazione residenziale e sono posti del Condominio denominato "Martin Luther King".

Lo stesso Condominio risulta amministrato dalla _____, il quale a mezzo mail mi hanno comunicato la situazione contabile pregressa dei cespiti caduti all'interno della procedura esecutiva, e più precisamente:

- Cantina distinta al N.C.E.U. Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13, risultano oneri pregressi per un totale pari a € 755,07;



- Cantina distinta al N.C.E.U. Foglio 30 Mappale 8801 Sub 14, risultano oneri pregressi per un totale pari a € 885,61;

La quota di gestione annuale, relativamente al bilancio preventivo del 2024, inerente il fabbricato al sub 13 sopra menzionato risulta pari a € 45,03, mentre la quota di gestione annuale del fabbricato al sub 14 risulta pari a € 57,80.

Immobilie 3 – Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23

Il suddetto bene fa parte di un più ampio compendio immobiliare a destinazione residenziale ed è posto all'interno del Condominio denominato "Olbiamare Lotto 76 - 77".

Lo stesso Condominio risulta amministrato dalla _____, i quali a mezzo mail mi hanno comunicato la situazione contabile pregressa del cespite caduto all'interno della procedura esecutiva, e più precisamente:

- Posto Auto Scoperto, distinto al N.C.E.U. al Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23, risultano oneri pregressi per un totale pari a € 278,91;

La quota di gestione annuale inerente il fabbricato sopra menzionato risulta pari a € 28,00.

Immobili 4 - 5 Foglio 2 Mappali 35 e 36

I suddetti beni non fanno parte di nessun Condominio o Consorzio, pertanto non vi sono spese fisse o di gestione.



QUESITO NOVE

- 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;

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva, allo stato dei luoghi permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

- **Immobilabile "1"** : Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13;

Lotto n. 2

- **Immobilabile "2"** : Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 8801 Sub 14;

Lotto n. 3

- **Immobilabile "3"** : Comune di Olbia - Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23;

Lotto n. 4

- **Immobilabile "4"** : Comune di Olbia – Censuario di Salto di Giosso - Foglio 2 Mappale 35;
- **Immobilabile "5"** : Comune di Olbia – Censuario di Salto di Giosso - Foglio 2 Mappale 36;

QUESITO DIECI

- 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;

La Sig. _____ è proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore degli immobili di seguito esposto.



QUESITO UNDICI

- 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;

Immobili 1 e 2 – Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13 e Sub 14

Gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risultano occupati, anche se per potervi accedere è stato necessario procedere con l'accesso forzoso attuato dal rappresentante dell'Ivg.

All'interno delle due cantine sono presenti dei beni la cui provenienza non è data sapere.

Inoltre, in data 02.03.2023, ho provveduto a presentare idoneo accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia, dove emerge che nessun contratto di locazione risulta regolarmente depositato e registrato per i suddetti beni.

Immobilie 3 – Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23

Il posto auto scoperto si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo non risulta occupato.

Inoltre, in data 02.03.2023, ho provveduto a presentare idoneo accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia, dove emerge che nessun contratto di locazione risulta regolarmente depositato e registrato per il suddetto bene.

Immobili 4 - 5 Foglio 2 Mappali 35 e 36

I terreni si presentano in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo non risultano occupati.



Inoltre, in data 02.03.2023, ho provveduto a presentare idoneo accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia, dove emerge che nessun contratto di locazione risulta regolarmente depositato e registrato per i suddetti beni.

QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

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;

Immobili 1 e 2 – Foglio 30 Mappale 8801 Sub 13 e Sub 14

Gli immobili siti nel Comune di Olbia in Via Martin Luther King, insistono su un’area soggetta ai seguenti vincoli:

- PAI Hi Variante art. 8 – Olbia – Zona Hi4 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata;
- PAI piena adottato Olbia Variante 2023 – Hi* Disciplina delle aree di pericolosità idraulica da classare;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. ANNOTAZIONE del 16/07/2002 - Registro Particolare 800 Registro Generale 7801

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 51758 del 07/06/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE –
RESTRIZIONE DI BENI



Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1023 del 2001

2. TRASCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 6279 Registro Generale 10076

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 207698/40413 del 20/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 1135 Registro Generale 7625

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 24/2018 del 25/02/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 670 del 16/04/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 4686 Registro Generale 6689

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1118 del 07/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile 3 – Foglio 43 Mappale 1136 Sub 23

Il cespite sito nel Comune di Olbia in Via Montale, insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli:

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

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. TRASCRIZIONE del 03/09/2004 - Registro Particolare 6658 Registro Generale 10095 Pubblico

ufficiale _____ Repertorio 74963/18818 del 06/08/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ANNOTAZIONE del 13/08/2005 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 9461 Pubblico

ufficiale _____ Repertorio 112316/22634 del 06/06/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 671 del 2001

3. ANNOTAZIONE del 13/08/2005 - Registro Particolare 1551 Registro Generale 9462 Pubblico

ufficiale _____ Repertorio 112316/22634 del 06/06/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI



Formalita di riferimento: Iscrizione n. 699 del 2004

4. TRASCRIZIONE del 24/08/2007 - Registro Particolare 6710 Registro Generale 10881 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 136509/33556 del 09/08/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 1135 Registro Generale 7625 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 24/2018 del 25/02/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 670 del 16/04/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 4686 Registro Generale 6689 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1118 del 07/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili 4 e 5 – Foglio 2 Mappale 35 e Mappale 36

I cespiti siti nel Comune di Olbia nella Frazione Berchideddu in Via Smeralda, insistono su un'area soggetta ai seguenti vincoli:

- PAI Frana adottato Comune di Olbia Variante 2022 – Hg1 Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana.

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. ISCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 1135 Registro Generale 7625 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 24/2018 del 25/02/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 670 del 16/04/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 4686 Registro Generale 6689 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1118 del 07/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



QUESITO QUATTORDICI

- 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 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.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.



Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare del paese di Palau, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico. Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire alle cantine site in Olbia in Via Martin Luther King posti all'interno dell'omonimo Condominio una valutazione unitaria di 1.100,00 €/Mq.; al posto auto scoperto sito sempre in Comune di Olbia in Via Montale una valutazione unitaria pari a 700,00 €/Mq., mentre ai terreni siti nella Frazione Berchideddu in Via Smeralda una



valutazione pari a 20.000 €/Ha.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Olbia – Via Martin Luther King – F. 30 Mappale 8801 Sub 13

Cantina – Piano Interrato

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Cantina	14,00	1,00	14,00	€ 1.100,00	€ 15.400,00
TOTALE					€ 15.400,00
					€ 0,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1					€ 15.400,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 15.500,00 (diconsi Euro quindicimilacinquecento/00)

IMMOBILE 2

Olbia – Via Martin Luther King – F. 30 Mappale 8801 Sub 14

Cantina – Piano Interrato

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Cantina	18,00	1,00	18,00	€ 1.100,00	€ 19.800,00
TOTALE					€ 19.800,00
A detrarre accertamento di conformità					€ 1.500,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 2					€ 18.300,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 18.000,00 (diconsi Euro dieciottomila/00)



IMMOBILE 3**Olbia – Via Montale – F. 43 Mappale 1136 Sub 23****Posto Auto Scoperto – Piano Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Posto Auto Scoperto	14,00	1,00	14,00	€ 700,00	€ 9.800,00
TOTALE					€ 9.800,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 3					€ 9.800,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 10.000,00 (diconsi Euro diecimila/00)

IMMOBILE 4 e IMMOBILE 5**Olbia – Berchiddedu – F. 2 Mappale 35 e Mappale 36****Terreni – Piano Terra**

DESTINAZIONE	MQ	HA	COEFF.	VAL. MERCATO	VALORE
Mappale 35	568,00	0,05680			
Mappale 36	21558,00	2,15580			
TOTALE	22126,00	2,21260	1,00	€ 20.000,00	€ 44.252,00
TOTALE					€ 44.252,00
A detrarre demolizione Stalla					€ 6.000,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 3					€ 38.252,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 38.000,00 (diconsi Euro trentottomila/00)



RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Creditrice Intervenuta (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Debitrice (_____), non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 29 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 19/06/2024

Il Tecnico
Geom. _____



ALLEGATI

1) ALLEGATO A:

- Ispezioni ipotecarie
- Comunicazione Condominio 'Martin Luther King'
- Comunicazione Condominio 'Olbiamare Lotto 76 e 77'

2) ALLEGATO B:

- Visure Catastali
- Schede Catastali
- Elaborato Planimetrico
- Mappa catastale

3) ALLEGATO C:

- Concessione Edilizia n. 1319 del 29.11.2000 (Condominio Martin Luther King)
- Certificato di Agibilità n. 8813 del 13.02.2009 (Condominio Martin Luther King)
- Pratica Suape Cod. Univoco n. 1707.558464 del 25.11.2022 (Condominio Martin Luther King)
- Concessione Edilizia n. 2094 del 17.12.2003 (Condominio Olbiamare Lotto 76 e 77)
- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 206/2024 del 14.05.2024

4) ALLEGATO D:

- Documentazione Fotografica

