

# PERIZIA ESTIMATIVA

## DATI SENSIBILI

Immobile sito in Via Cimarosa a Olbia

# ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 25/2023 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania



**Giudice delegato alla procedura:**

Dott.ssa Federica Lunari

**Tecnico incaricato alla perizia:**



1. PREMESSA..... 3

2. OGGETTO DELL'INCARICO..... 3

3. QUESITO N.1 ..... 3

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 di 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. .... 3

4. QUESITO N. 2 ..... 4

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 etc.); 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. .... 7

5. QUESITO N. 3 ..... 12

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: ..... 12

a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ..... 12

b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; ..... 12

c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato. .... 12

6. QUESITO N. 4 ..... 13

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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale. .... 13

7. QUESITO N. 5 ..... 13

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. .... 13

8. QUESITO N. 6 ..... 13

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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 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 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. .... 13



9. QUESITO N. 7 .....	14
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. ....	14
10. QUESITO N. 8 .....	14
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. ....	14
11. QUESITO N. 9 .....	15
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, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. ....	15
12. QUESITO N. 10 .....	15
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 congruagli 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. ....	15
13. QUESITO N. 11 .....	16
Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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. ....	16
14. QUESITO N. 12 .....	16
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. ....	16
15. QUESITO N. 13 .....	16
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. ....	16
16. QUESITO N. 14 .....	17
Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamento 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 .....	17
ALLEGATI .....	19



## 1. PREMESSA

---

La sottoscritta ing. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, residente a Olbia in \_\_\_\_\_, iscritta all'ordine degli ingegneri di Sassari al n. \_\_\_\_\_, il giorno 23 novembre 2022 mediante giuramento di rito riceveva dal Giudice Dott.ssa Federica Lunari l'incarico per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 25-2023.

## 2. OGGETTO DELL'INCARICO

---

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico – estimativa di un immobile sito a Olbia in via Cimarosa n. 17; nello specifico il bene in esecuzione è distinto al catasto fabbricati del comune di Olbia al Foglio 30 Particella 9952 sub. 15 e 13.

Il subalterno 15 è costituito da un locale di sgombero, mentre il subalterno 13 è un bene comune non censibile, che come si evince dall'elaborato planimetrico (all. B) coincide con il corpo scale, pertanto trattandosi di uno spazio condominiale, in quanto indivisibile, sarà considerato nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare in oggetto.

## 3. QUESITO N.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 DI 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.*

### **Risposta n. 1**

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei



seguenti allegati principali:

- atto di pignoramento con indicazione dei beni in esecuzione;
- certificato notarile ventennale;
- nota di trascrizione.

Non sono presenti all'interno del fascicolo visure o planimetrie catastali.

La Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (all. A).
- planimetrie e visure catastali (all. B);
- verifica contratto di locazione in essere (all. F).

Consultati i documenti e i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania alla data del 28 agosto 2024, risulta quanto segue:

**Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare** del 13.02.2023, n. rep. 122 rogante Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania (SS), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 20.03.2023, ai nn. 3014/2140.

Soggetti interessati

**A favore** di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

**Contro** \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

Unità negoziale

Immobili siti nel comune di Olbia (SS), distinti al NCEU al foglio 30:

1. Particella 9952 subalterno 15 natura – C2 Magazzini e locali di deposito;
2. Particella 9952 subalterno 13 natura – E Ente comune.

Quota: 1/1 proprietà.

**Ipoteca Legale** del 20.03.2015, n. rep. 1636/10215 rogante \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 23.03.2015 ai nn. 1881/334.

Soggetti interessati

**A favore** \_\_\_\_\_, sede \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

**Contro** di \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

Unità negoziale

Immobili siti nel comune di Olbia (SS), distinti al NCEU al foglio 30:

- 1. Particella 9952 subalterno 15 natura – C2 Magazzini e locali di deposito;**
2. Particella 10194 subalterno 18 natura – C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
3. Particella 10194 subalterno 33 natura – C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;



4. Particella 10194 subalterno 34 natura – C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
5. Particella 10194 subalterno 16 natura – C2 Magazzini e locali di deposito;
6. Particella 10194 subalterno 41 natura – C2 Magazzini e locali di deposito;
7. Particella 10194 subalterno 39 natura – C2 Magazzini e locali di deposito.

Quota: 1/1 proprietà.

**Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo** del 03.06.2014, n. rep. 424/2014 rogante Tribunale di Tempio Pausania, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 30.07.2014, ai nn. 5353/650.

Soggetti interessati

**A favore** \_\_\_\_\_ sede di Cagliari, C.F. \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario  
eletto \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_.

**Contro** \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

Unità negoziale

Immobili siti nel comune di Olbia (SS), distinti al NCEU al foglio 30:

**Particella 9952 subalterno 15 natura – C2 Magazzini e locali di deposito;**

*Identificativi dell'immobile nelle formalità precedenti*

- Particella 9952 subalterno 7;*
- Particella 9952 subalterno 11;*
- Particella 9952 subalterno 12;*

- Particella 10194 subalterno 16 natura – C2 Magazzini e locali di deposito;
- Particella 10194 subalterno 18 natura – C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- Particella 10194 subalterno 33 natura – C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- Particella 10194 subalterno 34 natura – C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- Particella 10194 subalterno 39 natura – C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- Particella 10194 subalterno 41 natura – C2 Magazzini e locali di deposito;

*Identificativi dell'immobile nelle formalità precedenti*

- Particella 10194 subalterno 20;*
- Particella 10194 subalterno 21;*
- Particella 10194 subalterno 22.*

Quota: 1/1 proprietà.

**Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato** atto notarile pubblico a rogito del notaio \_\_\_\_\_ del 16.05.2008, n. repertorio 89336/23429, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 20.05.2008, ai nn. 5645/993.

Soggetti interessati

**A favore** \_\_\_\_\_, sede \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

**Contro** \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_



Unità negoziale

Immobile sito nel comune di Olbia (SS), distinti al NCEU al foglio 30 particella 9952.

Quota: 1/1 proprietà.

**Atto di compravendita** atto notarile pubblico a rogito del notaio \_\_\_\_\_ del  
09.11.2007, n. repertorio 87265/22128, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania  
il 20.11.2011, ai nn. 13803/8494.

Soggetti interessati

**A favore** di \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_, C.F.

**Contro** \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.

Unità negoziale

Immobile sito nel comune di Olbia (SS), distinti al NCEU al foglio 30 particella 9952.

Quota: 1/1 proprietà.

**Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità** atto notarile pubblico a rogito del  
notaio \_\_\_\_\_ del 09.11.2007, n. repertorio 87265/22128, trascritto presso la  
Conservatoria di Tempio Pausania il 05.06.2008, ai nn. 6147/4054.

Soggetti interessati

**A favore** \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.

**Contro** Sotgia Pasqualina nata a Olbia (SS) il 19.07.1935 C.F. STGPQL35L59G015L.

Unità negoziale

Immobile sito nel comune di Olbia (SS), distinti al NCEU al foglio 30 particella 9952.

Quota: 1/1 proprietà.

**Ricorso per intervento** nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto da parte

\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, elettivamente  
domiciliata in \_\_\_\_\_, rappresentata da \_\_\_\_\_. La società è  
creditrice nei confronti della società \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ della somma  
complessiva di € 2.411.990,35 oltre interessi di mora maturati e maturandi.

**Ricorso per intervento** nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto da parte del  
\_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_, C.F.

creditrice nei confronti della \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, della somma di € 44.670,00, per  
capitale al 14.02.2013 oltre interessi di mora maturati e maturandi al tasso convenzionale,  
in solido con i fideiussori \_\_\_\_\_.



**Ricorso per intervento** nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto a parte della società a responsabilità limitata unipersonale, con sede legale in \_\_\_\_\_, C.F., P.IVA e n. \_\_\_\_\_ che con contratto di cessione sottoscritto in data 12.06.2018, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1 e 4 della Legge 30.04.1999 n. 130, e dell'art. 58 D.Lgs. n. 385/1993, acquistava in blocco pro soluto i crediti di titolarità del \_\_\_\_\_, crediti tra i quali rientra quello dell'esecuzione in oggetto. Pertanto la \_\_\_\_\_ chiede di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita del compendio immobiliare per il credito di euro 46.230,62 nei confronti della società \_\_\_\_\_ in persona del suo legale rappresentante pro tempore.

#### **4. QUESITO N. 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 ETC.); 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.*

#### **Risposta n. 2**

Visionato tutto il materiale inerente la causa e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione degli immobili oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alle seguenti ricerche.

1\_ Ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta delle visure, dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale dell'immobile (all. B).

2\_ Domanda di accesso ai documenti amministrativi del comune di Olbia per la richiesta di Concessione Edilizia dell'immobile con relativi elaborati grafici (del 27.09.2023 e del





18.12.2023 prot. 0154581) (all. C).

Reperito il materiale necessario per l'identificazione dell'immobile si è provveduto a inviare in data 02.07.2024 a mezzo servizio postale e telematico, alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G la comunicazione di inizio operazioni peritali.

In data 23.07.2024, alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ in rappresentanza dall'I.V.G., e della sig.ra \_\_\_\_\_ per la \_\_\_\_\_ lo scrivente stimatore si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione al fine di effettuare l'accesso, in tale occasione è stato eseguito il rilievo del bene e redatta opportuna documentazione fotografica (all. E).

#### Descrizione del bene.

L'immobile oggetto di perizia è inserito all'interno di una palazzina posta in via Cimarosa n. 17 nel quartiere Orgosoleddu, zona urbana a ovest di Olbia che dista circa 1,5 km dal centro storico. Via Cimarosa si trova in prossimità della piazza dei Martiri di Nassirya e con una lunghezza di circa 200 metri, suddivisi in due tratti per l'attraversamento a metà percorso da via Giordano Bruno, è interclusa tra via Barcellona, una delle arterie principali della città, e via Carlo Goldoni .

La natura del quartiere è prevalentemente residenziale anche se nelle immediate vicinanze sono presenti diverse strutture commerciali; si tratta dunque di una zona urbana molto frequentata, con una moderata concentrazione di traffico e dotata di una discreta viabilità, nonché servita dalla rete di trasporto pubblico comunale che garantisce il collegamento con il resto della città.

Secondo quanto previsto dal P.d.F. del comune di Olbia l'area urbana su cui insiste l'immobile oggetto di perizia ricade in zona B2 "*zone residenziali esistenti e di completamento denso*".



PERIZIA ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE SITO  
IN VIA CIMAROSA A OLBIA



Aerofoto di Olbia con ubicazione dell'immobile oggetto di perizia.



Aerofoto di Olbia con individuazione dell'immobile oggetto di perizia.

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinto al NCEU del comune di Olbia al foglio Foglio 30 Particella 9952 sub. 15, occupa l'ultimo piano di una palazzina residenziale che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, realizzata in virtù della Concessione Edilizia n. 15/08, e della C.E di variante n. 433/08 con la quale è stata possibile la sopraelevazione dell'immobile e l'edificazione del volume in perizia. L'edificio, confinante a ovest in

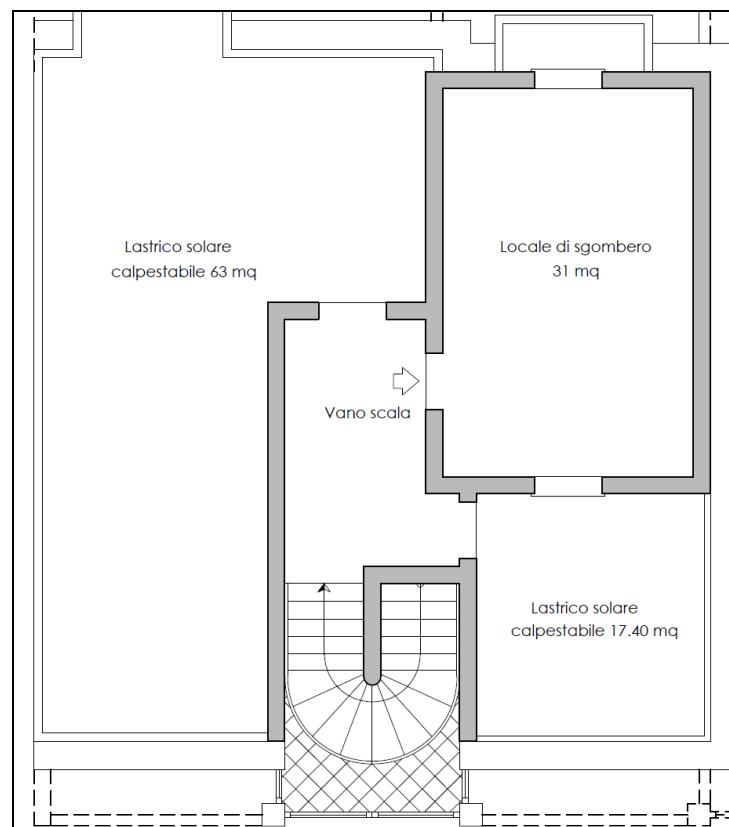


aderenza con un immobile ad un piano, a sud-est con via Cimarosa e a est e nord-ovest con proprietà privata, è composto da 7 unità immobiliari delle quali i due poste al piano terra con ingresso indipendente, due al piano primo e secondo e una al piano terzo.

Dal civico 17 di via Cimarosa attraverso un cancelletto si accede a un'area condominiale che ospita la scala semicircolare che conduce agli appartamenti dei piani superiori, mentre gli appartamenti del piano terra presentano ingressi indipendenti.

L'ultimo piano dell'edificio, fatta eccezione per il pianerottolo pertinenza del vano scale, interessa il bene in esame.

Dal vano scale si accede a un pianerottolo che conduce ad un unico ambiente con funzione locale di sgombero. Il locale con pianta rettangolare e superficie netta di circa 31mq (7,00 x4,50), lorda di c.a. 37,85 mq, ha orientamento nord ovest – sud est.



Pianta immobile

L'ambiente prende luce da due bucatre contrapposte di cui una con posta sulla facciata principale su via Cimarosa e l'altra sul retro dell'edificio; un porta posta nel disimpegno in prossimità del corpo scala conduce su una lastrico solare calpestabile, delle dimensioni di circa 17,40 mq, rivolto su via Cimarosa.

L'altezza interna, trattandosi di un locale sottotetto, varia da un minimo di circa 2,10 m a



un massimo di c.a. 3,35 m nel colmo.

Di pertinenza del locale di sgombero, oltre al piccolo lastrico solare rivolto a sud-est, è anche l'ampio lastricato solare calpestabile che si sviluppa sul lato ovest dell'immobile, con una forma a "L" ha una superficie di circa 63 mq ed è accessibile attraverso una porta posta nel vano scala.

Il bene si presenta allo stato di rustico ed è privo di intonaco e tinteggiatura, pavimentazione, infissi e impianti.

I due lastrici solari calpestabili sono rifiniti con guaina impermeabile apparentemente in buono stato di manutenzione, mentre l'accesso è preservato da due porte provvisorie.

#### Aspetti costruttivi e tipologici

La palazzina è ben inserita nel contesto limitrofo, da un punto di vista estetico si presenta nell'insieme in buono stato di conservazione con caratteristiche tipologiche e architettoniche in uso da più di un trentennio nel contesto cittadino urbano e limitrofo. Elementi caratterizzanti di tale corrente architettonica possono essere sintetizzati mediante l'uso abbondante di materiali lapidei ornamentali, la realizzazione di verande con pilastri e archi, l'utilizzo di colorazioni pastello in facciata e marcapiani messi in risalto da cornicioni classici o classicheggianti.

Le caratteristiche costruttive e di finitura, definite nel progetto, si possono sintetizzare come segue:

- struttura portante di tipo a telaio con pilastri e travi in cemento armato;
- solai piani ed inclinati in latero-cemento;
- copertura piana e a falda in latero-cemento con pignatette da 20 cm più 5 cm di caldana, rifinita sulle falde con tegole curve tipo coppi;
- coibentazione con pannelli di poliuretano espanso sintetizzato autoestinguente di densità 25-30 kg/mc con caldana cementizia di protezione di 4 cm;
- intonaci esterni del tipo civile e tinteggiati con colori tenui.

Al fine di concludere i lavori sarà necessario realizzare le finiture e gli impianti previa presentazione di una pratica edilizia presso gli uffici tecnici del comune di Olbia.



## 5. QUESITO N. 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 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 QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

### **Risposta n. 3:**

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente Ctù.

Di seguito l'elenco dei beni pignorati siti in via Cimarosa n. 17, distinti al catasto fabbricati del comune di Olbia al Foglio 30 Particella 9952 subalterni 15 e 13.

- **Mapp.le:** 9952
- **Sub:** **15**
- **Categoria** C/2
- **Classe** 2
- **Consistenza** 31 mq
- **Superficie catastale** 47 mq
- **Rendita** € 192,12
- **Intestato a:** - Proprietà per 1/1.
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
  
- **Mapp.le:** 9952
- **Sub:** **13**
- **Intestato a:** Bene comune non censibile dal 03.10.2008.
- **Dati derivanti da:** Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 03.10.2008. Pratica n. SS0275460 in atti dal 03.10.2008 unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 7562.1/2008).



## 6. QUESITO N. 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 REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

### **Risposta n. 4:**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato e munito di planimetria catastale.

Dal raffronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra quanto rilevato e quanto accatastato, pertanto non si è reso necessario alcun aggiornamento catastale.

## 7. QUESITO N. 5

---

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

### **Risposta n. 5:**

Il lotto sul quale insiste il complesso residenziale oggetto di stima ricade nel PdF e nel PUC di Olbia ricade in zona B2 - Residenziale di completamento denso.

## 8. QUESITO N. 6

---

INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONI 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 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 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 2011, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL



TITOLO IN SANATORIA.

**Risposta n. 6:**

Al fine di rispondere al presente quesito la Ctu, in data 27.09.2023 e 18.12.2023, faceva richiesta di accesso ai documenti amministrativi del comune di Olbia inerenti la Concessione Edilizia dell'immobile in oggetto con relativi elaborati grafici (all. C).

Successivamente l'ufficio preposto rilasciava la documentazione richiesta dalla quale è emerso che il fabbricato è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- C.E. n. 15/08 del 17.01.2008.
  - C.E. n. 433/08 del 08.09.2008 variante alla concessione n. 15/08.
- Pratica di agibilità prot. n 49384 del 18.05.2015.

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo non sono emerse difformità sostanziali rispetto a quanto concesso.

Così come rappresentato nel p.to 4 – quesito 2 l'immobile attualmente è allo stato di rustico, pertanto dovrà essere presentata una pratica in Comune al fine di poter completare i lavori.

**9. QUESITO N. 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.*

**Risposta n. 7:**

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

**10. QUESITO N. 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.*



**Risposta n. 8:**

Il bene non è soggetto a spese fisse di gestione in quanto non ancora stato istituito un condominio.

Dall'ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente perizia, effettuata presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, al 28.08.2024, non risultano trascritti, a carico del bene altri procedimenti giudiziari.

**11. QUESITO N. 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, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.*

**Risposta n. 9:**

Vista la conformazione del bene, che di fatto costituisce un'unica unità immobiliare la Ctu ritiene che non possa essere venduto in più lotti.

**12. QUESITO N. 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.*

**Risposta n. 10:**

Il bene oggetto di pignoramento è di un'unica proprietà ovvero della





### 13. QUESITO N. 11

---

ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMAMENTE 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.

**Risposta n. 11:**

Trattandosi di un locale di sgombero non concluso l'immobile non è occupato. In data 15/01/2024 prot. n. 4839 integrata con prot. n. 9890 del 26/01/2024 è stata inviata presso l'Agenzia delle Entrate istanza di verifica contratti di locazione in essere per l'immobile oggetto di esecuzione, da cui è stato confermato che non risultano registrati contratti di locazione (all. F).

### 14. QUESITO N. 12

---

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

**Risposta n. 12:**

L'immobile non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

### 15. QUESITO N. 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 ATTIVITÀ 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.

**Risposta n. 13:**

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di natura artistica, storica, di indivisibilità e inalienabilità.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

**16. QUESITO N. 14**

---

DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE DI QUEST'ULTIMO (CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA COMMERCIALE), OPERANDO I NECESSARI ADEGUAMENTO E CORREZIONI SULLA BASSE 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 COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

**Risposta n. 14:**

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€/tot./mq.) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Visto lo stato dell'immobile così come meglio descritto al p.to 4 della presente relazione e documentato dal rilievo fotografico (all. E), tenendo conto della localizzazione e dell'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, delle caratteristiche del bene da stimare, dello stato di conservazione dello stesso e dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene che il più probabile valore di mercato per un locale di sgombero in buono/ottimo stato sia pari a 1 350 €/mq.



A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento  $\alpha$  che tenga conto dei lavori da eseguire e delle spese tecniche per la conclusione dei lavori stessi.

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

$\alpha$  = coefficiente di deprezzamento

$V_s$  = valore di mercato

Si ritiene che un congruo deprezzamento sia pari al 15% pertanto  $\alpha = 0,85$ .

1. Superficie immobile	$S_{cI}$	$37,40 \text{ mq} \times 100\% =$	37,40 mq
2. Superficie lastricati solari (68,15 + 18,90)mq	$S_{cL}$	$25,00 \text{ mq} \times 30\% =$	7,50 mq
3. Superficie lastricati solari	$S_{cL}$	$62,05 \text{ mq} \times 10\% =$	6,20 mq
<b>4. SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq]</b>			<b>51,10 mq</b>
5. Valore di mercato v [€/mq]		€	1 350,00
<b>6. VALORE VENALE <math>V_s = S_c \cdot v =</math></b>		€	<b>68 985,00</b>
7. $\alpha$ = coefficiente di deprezzamento			0,85
<b>8. <u>VALORE VENALE DELL'IMMOBILE <math>V_{imm.} = \alpha \cdot V_s =</math></u></b>			<b>€ 58 637,25</b>

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di € 58 600,00.



## ALLEGATI

---

Allegato A	Elenco delle trascrizioni e delle ispezioni ipotecarie
Allegato B	Documentazione catastale - visure e planimetrie
Allegato C	Concessione Edilizia
Allegato D	Verbali di sopralluogo
Allegato E	Documentazione fotografica
Allegato F	Verifica contratti di locazione

Ing.

