

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

DATI SENSIBILI

PERIZIA ESTIMATIVA

di due Immobili siti nel villaggio Cugnana Verde
Loc. Cugnana Verde – Comune di Olbia (SS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 146/2022 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania



Giudice delegato alla procedura:

Dott.ssa Antonia Palombella

Tecnico incaricato alla perizia:

Arch. Leo Orgiu



PERIZIA ESTIMATIVA DI DUE IMMOBILI
SITI IN LOCALITA' CUGNANA VERDE - OLBIA (SS)
R.G.E. 146/2022
DATI SENSIBILI

1. PREMESSA.....3

2. OGGETTO DELL'INCARICO3

3. QUESITO N.13

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. 24

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. 4

5. QUESITO N. 3 11

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: 11

a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione:..... 11

b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;..... 11

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. 11

6. QUESITO N. 4 12

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..... 12

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



**PERIZIA ESTIMATIVA DI DUE IMMOBILI
SITI IN LOCALITA' CUGNANA VERDE - OLBIA (SS)
R.G.E. 146/2022
DATI SENSIBILI**

9. QUESITO N. 7	15
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.	15
10. QUESITO N. 8	15
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.	15
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 ALLEGARE, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.	15
12. QUESITO N. 10	16
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.	16
13. QUESITO N. 11	17
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.	17
14. QUESITO N. 12	17
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.	17
15. QUESITO N. 13	18
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.	18
16. QUESITO N. 14	18
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	18
ALLEGATI	20



1. PREMESSA

Il sottoscritto

, il giorno 21.06.2024 accettava l'incarico mediante giuramento telematico al provvedimento del Giudice Dott.ssa Antonia Palombella, comunicato in data 18.06.2024, per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 146/2022.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico - estimativa di due immobili facenti parte del condominio "Cugnana Verde" ubicati nel complesso edilizio denominato "Sottopiscina" in via Cugnana Verde n. 46, località Cugnana Verde - Olbia (SS), identificati nel NCEU al Foglio 18, Particella 370, Sub 25 e sub 21.

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;



- nota di trascrizione;
- certificato ipotecario;
- visure storiche degli immobili ed estratto di mappa foglio 18;

All'interno del fascicolo non sono presenti le planimetrie catastali degli immobili.

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

- trascrizioni e ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL. A);
- visure aggiornate e planimetrie catastali (ALL. B);
- concessioni edilizie degli immobili (ALL. C).

Atto di pignoramento immobiliare del 16.12.2022 repertorio n. 1392, rogante Tribunale ordinario di Tempio Pausania (SS).

Soggetti interessati:

A favore:

;

Contro:

Unità negoziale 1:

Immobile in comune di G015 – Olbia (SS) via Cugnana Verde n. 46, Loc. Cugnana Verde;
distinto nel NCEU al foglio 18 particella 370 subalterno 25;
Categoria C/1, Classe 1, rendita catastale € 12.144,23;
Quota: 1/1.

Unità negoziale 2:

Immobile in comune di G015 – Olbia (SS) via Cugnana Verde n. 46, Loc. Cugnana Verde;
distinto nel NCEU al foglio 18 particella 370 subalterno 21;
Categoria A/3, Classe 1, vani 1,5 rendita catastale € 104,58;
Quota: 1/1.

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 e planimetrie catastali;
2. domanda di accesso ai documenti amministrativi presso il comune di Olbia per la richiesta di Concessioni Edilizie con relativi elaborati grafici dell'immobile.

Raccolto il materiale reperibile necessario per l'identificazione degli immobili in data 11.03.2025 si è provveduto ad inviare tramite servizio postale, e a mezzo telematico, comunicazione di inizio operazioni peritali alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'IVG.

- In data 24.03.2025 alle ore 16.00 si è tenuto il primo sopralluogo alla presenza del solo IVG nella persona _____ in quanto l'esecutato, così come riferito per vie brevi all'IVG, non ha potuto presenziare per motivi di salute; tuttavia nella stessa informativa il _____
- dava disponibilità della copia di chiavi in possesso del Condominio per l'accesso agli immobili.
Preso atto che il Condominio non aveva ricevuto indicazioni _____ in merito al sopralluogo del Ctu, non è stato possibile accedere all'interno dei locali oggetto di pignoramento. Visionato comunque l'esterno dell'edificio, si è concordato con _____ di ricontattare l'esecutato per definire un nuovo sopralluogo per poter accedere all'interno dei locali.
- In data 15.05.2025 alle ore 15.00 a seguito di concordamento avvenuto tra il sottoscritto Ctu e l'IVG è convenuto a presenziare al secondo sopralluogo il custode del villaggio nella persona _____ ; la parte debitrice e la parte creditrice erano assenti.

Il Ctu prendeva visione dei luoghi, producendo opportuna documentazione fotografica, ma non è stato possibile effettuare un accurato rilievo per mancanza di luce all'interno dei locali pertanto è stato concordato con l'IVG di concludere il rilievo nel successivo



sopralluogo.

Nel sopralluogo non è stato possibile individuare il secondo locale in quanto il Condominio manifestava di non esserne a conoscenza.

- In data 11.07.2025 alle ore 12.15, in presenza dell'IVG si è tenuto un terzo sopralluogo necessario a fare chiarezza sugli immobili di proprietà dell'esecutato; di fatto nella procedura risultano due unità immobiliari intestate , mentre l'amministrazione del condominio riferiva di essere a conoscenza della presenza di un solo immobile, ovvero il locale commerciale (sub 25).

Il Ctu ha più volte sollecitato l'amministrazione del condominio a fornire copia delle concessioni edilizie per semplificarne l'accesso agli archivi del comune di Olbia; le successive ricerche hanno comunque confermato che gli immobili di proprietà dell'esecutato sono due, così come indicato nell'atto di pignoramento.

Altresi il sopralluogo ha messo in evidenza che l'unità immobiliare ad uso residenziale (sub 21) risulta occupata, ceduta in locazione con regolare contratto, sebbene gli occupanti non siano a conoscenza della procedura di esecuzione.

L'IVG nella persona acquisiva documento di identità e contatti dell'affittuario e stabiliva un nuovo sopralluogo.

- In data 28.07.2025 alle ore 15.30, a seguito di concordamento avvenuto tra il Ctu e l'IVG è stato effettuato un quarto sopralluogo alla presenza dell'occupante dell'alloggio sub. 21, il

Il Ctu prendeva visione dell'immobile procedendo al rilievo e redigendo opportuna documentazione fotografica, nonché alle verifiche necessarie per determinare la regolarità urbanistica dell'immobile; non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile sub. 25 per mancanza di chiavi, tuttavia in accordo con l'IVG è stato concordato un nuovo sopralluogo al fine di concludere le operazioni.

- In data 05.08.2025 alle ore 14:15, a seguito di concordamento avvenuto con l'IVG, è stato effettuato un nuovo sopralluogo nel locale commerciale identificato con il sub. 25 al fine di concludere le operazioni di rilievo, nonché alle verifiche necessarie per determinare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Descrizione dei beni.

I beni oggetto di perizia riguardano due unità immobiliari adiacenti, ubicate in via Cugnana Verde all'interno dell'omonimo villaggio sito nel comune di Olbia.

Nello specifico si tratta di un appartamento e di un locale commerciale collocati al primo piano del complesso denominato "Sottopiscina", identificati nel NCEU al foglio 18 particella 370 rispettivamente sub 21 e sub 25.

Il villaggio Cugnana Verde sorge in una zona collinare che prende il nome dal massiccio granitico *Monte di Cugnana* a nord di Olbia ed è disposto secondo l'asse est/ovest ad

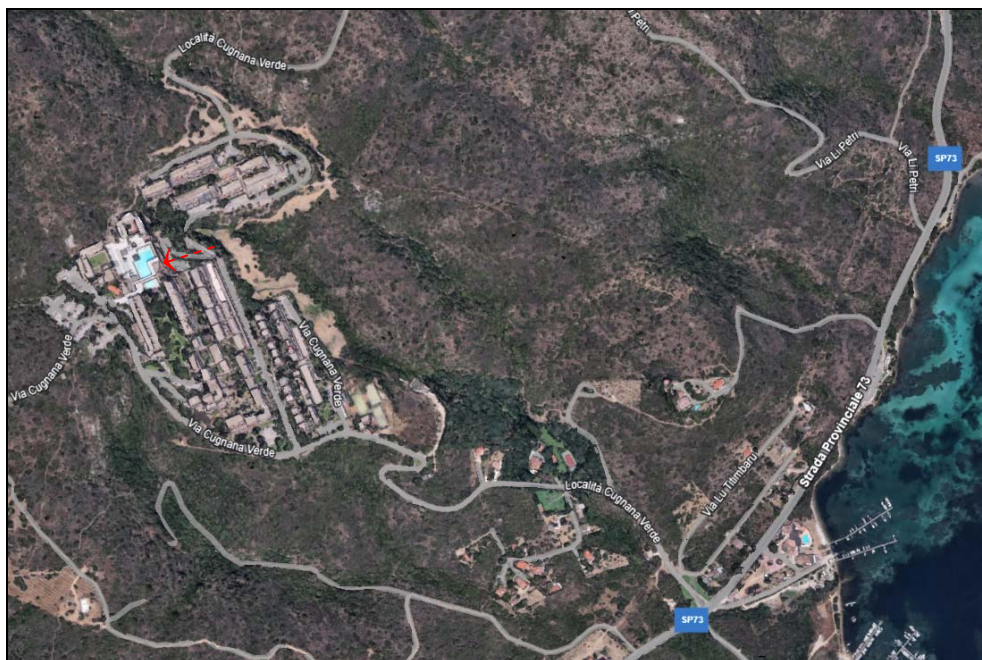


PERIZIA ESTIMATIVA DI DUE IMMOBILI
SITI IN LOCALITA' CUGNANA VERDE - OLBIA (SS)
R.G.E. 146/2022
DATI SENSIBILI

un'altitudine di circa 100 metri s.l.m.; distante c.a. 12 Km dalla città gallurese è facilmente raggiungibile percorrendo la strada provinciale SP73 in direzione San Pantaleo passando per la strada statale SS125.



Aerofoto del territorio di Olbia con indicazione del villaggio Cugnana Verde



Aerofoto del villaggio Cugnana Verde con indicazione del complesso edilizio che ospita i beni pignorati

La posizione geografica del villaggio è particolarmente privilegiata giacché incastonato



in un parco naturale di macchia mediterranea con vista panoramica sul Golfo di Cugnana e Porto Rotondo, ma anche vicino alla Marina di Portisco e alla spiaggia Rena bianca che segna il confine con la Costa Smeralda.

Il complesso edilizio, di natura prevalentemente turistica, è stato realizzato agli inizi degli anni '80 con una conformazione a terrazzamento che lo contraddistingue, costituito da una zona centrale dove sono ubicati i vari servizi, le piscine e la piazzetta, mentre le residenze sono dislocate in blocchi che si articolano su diversi livelli separati da vialetti, aiuole e alberi d'alto fusto collegati tra loro da scalinate e viottoli interni.

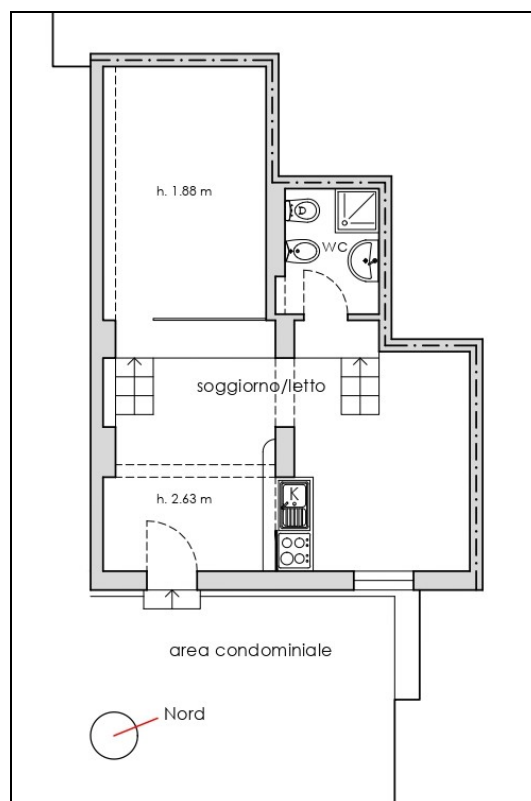
La località non è servita dalla rete di trasporto pubblico urbano, tuttavia è possibile usufruire di un servizio di trasporto extraurbano (ARST) mediante la linea che collega Olbia alla frazione di San Pantaleo, con una fermata sulla SP73 a circa 200 m dal bivio di Cugnana Verde dove è anche presente una fermata del servizio scuolabus.

Secondo quanto stabilito dai vigenti strumenti urbanistici del comune di Olbia (PDF e PUC) l'area su cui insistono gli immobili oggetto di perizia ricade in zona F (zone turistiche).

Sub. 21

Unità immobiliare ad uso residenziale collocata al 1° piano del complesso edilizio denominato "Sottopiscina", confinante con il sub. 25 e spazi condominiali; la superficie lorda è circa 42 mq e la superficie utile è c.a. 35 mq.

Nello specifico si tratta di un monolocale suddiviso nello spazio da elementi strutturali e di arredo, che comprende una zona rialzata di 75 cm illuminata un'unica finestra con affaccio ad est su un'area condominiale.



L'ingresso apre su un ambiente di circa 32 mq adibito a soggiorno/letto, dotato di angolo cottura e di gradini che consentono l'accesso alla zona rialzata dove è collocato anche un piccolo bagno cieco di c.a. 3 mq corredato di lavandino, wc, bidet e doccia.

L'altezza interna è c.a. 2.63 m nella parte bassa, e c.a. 1.88 m in quella rialzata.

L'immobile, che allo stato attuale risulta occupato, si presenta nell'insieme in buone condizioni.

Per le finiture interne sono stati utilizzati i seguenti materiali costruttivi:

- intonaco liscio e tinteggiatura con pitture colore bianco;
- pavimenti interni con piastrelle in gres ceramico tonalità chiare;
- rivestimento pareti del bagno con piastrelle in gres ceramico bianco e celeste;
- porta interna in legno tamburato tonalità noce e maniglia in metallo dorato.

L'abitazione è dotata di impianto di climatizzazione con una pompa di calore inverter, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico installato nel bagno, mentre per la cottura domestica viene utilizzata una piastra elettrica.

L'impianto elettrico e quello idrico, da una verifica visiva, sembrano essere nella norma ma non sono presenti certificazioni di corretta messa in opera degli stessi.

Sub. 25

Unità immobiliare ad uso commerciale adibita a bar/ristorante con annessi locali accessori collocata al 1° piano del complesso edilizio denominato "Sottopiscina", confinante con il sub. 21 e spazi condominiali; la superficie lorda è circa 467 mq e la superficie utile è c.a. 422 mq.

La sala bar/ristorante si sviluppa su una superficie di circa 270 mq, suddivisa nello spazio da controsoffittature, elementi strutturali ed architettonici, che comprende una zona rialzata di c.a. 30 cm; è dotata di due ingressi e tre ampie finestre che affacciano ad est su un'area condominiale.

I locali accessori sono dislocati perlopiù nella zona retrostante la sala bar rialzata di circa 60 cm; un disimpegno di c.a. 35 mq collega la cucina di c.a. 28.20 mq, il deposito di c.a. 61 mq e il blocco bagni di c.a. 17.20 mq costituito da 3 wc con rispettivo antibagno, mentre due ripostigli di c.a. 3.60 e 7 mq hanno accesso diretto dalla sala bar/ristorante.

L'altezza interna degli ambienti è la seguente:

- sala bar/ristorante 2.80 m - 3.15 m
- cucina e servizi igienici 2.88 m
- locale deposito 1.90 m
- ripostigli 2.63 m – 2.75 m



L'immobile, che attualmente è in disuso, presenta diverse criticità di tipo tecnico costruttivo dovute ad un progressivo deterioramento che coinvolge parti delle strutture oltre agli elementi di finitura interna.

In particolare si rilevano fenomeni diffusi di muffa, crepe sull'intonaco e sulle pitture di pareti e soffitti, oltre ad una condizione generale di degrado da un punto di vista igienico sanitario.

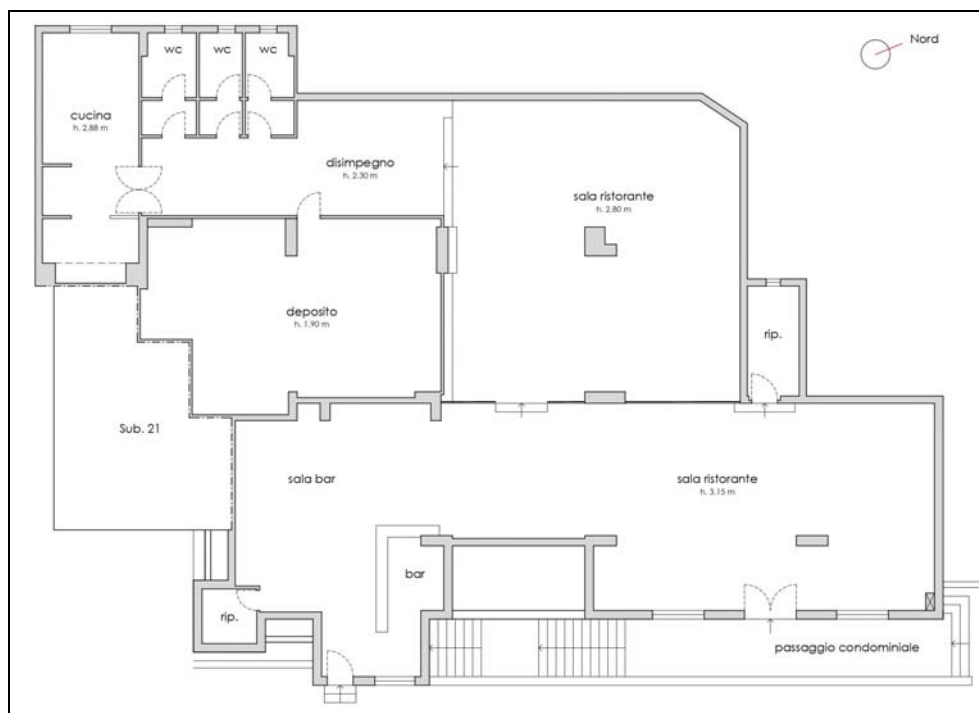
Si riscontra all'interno dei locali la presenza degli arredi ed attrezzature funzionali all'attività svolta in precedenza.

Per le finiture interne sono stati utilizzati i seguenti materiali costruttivi:

- intonaco liscio e tinteggiatura effetto spugnato con pitture lavabili colori pastello (tonalità giallo, rosa, celeste), cornici e rosoni di colore bianco;
- pavimenti interni con piastrelle in gres ceramico in tonalità di rosa;
- rivestimento pareti di bagni, cucina e angolo bar con piastrelle in gres ceramico, varie tonalità;
- porte interne in legno tamburato tonalità noce e maniglie in metallo dorato.

Il locale è dotato di impianto di climatizzazione con n. 6 pompe di calore inverter, non più in uso da parecchio tempo, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico installato nella cucina.

L'immobile è provvisto di agibilità tuttavia l'impianto elettrico e quello idrico, da un'analisi visiva, necessitano di una verifica accurata.



Pianta stato di fatto sub. 25



Esteriormente il complesso edilizio che accoglie le due unità immobiliari sopra descritte presenta una condizione generale di incuria per il progressivo deterioramento e carenza di manutenzione ordinaria, che interessa anche gli spazi condominiali.

La struttura ha un'architettura semplice e lineare, sebbene movimentata per la tipica conformazione a terrazzamento che caratterizza l'intero villaggio.

È stata realizzata utilizzando i seguenti materiali costruttivi:

- struttura portante di tipo a telaio con pilastri e travi in cemento armato;
- solai piani in laterocemento;
- tamponature esterne e tramezzi interni con blocchi in laterizio forato;
- finitura esterna con intonaco tipo "a grana" e tinteggiatura con pitture al quarzo colori della terra;
- pavimenti esterni con mattoncini in cotto;
- soglie e davanzali con piastrelle in gres ceramico;
- serramenti esterni in legno con portelloni in legno.

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:

I dati indicati nel pignoramento hanno permesso l'individuazione dei beni oggetto di perizia di seguito elencati:

foglio 18, particella 370, sub. 21 e sub. 25 (catasto fabbricati);

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

Dati catastali

Immobili distinti al NCEU di Sassari sezione comune di Olbia (SS) al foglio 18, particella 370

– **Subalterno:** **21**



PERIZIA ESTIMATIVA DI DUE IMMOBILI
SITI IN LOCALITA' CUGNANA VERDE - OLBIA (SS)
R.G.E. 146/2022
DATI SENSIBILI

-
- **Categoria:** A/3
 - **Consistenza:** 1,5 vani
 - **Superficie catastale:** 45 mq
 - **Rendita catastale:** € 104,58

 - **Intestato a:** _____ ; proprietà per 1/1

 - **Dati derivanti da:** Variazione toponomastica d'ufficio del 22/10/2020 Pratica n. SS0057115 in atti dal 22/10/2020 (n. 19428.1/2020)

 - **Subalterno:** 25
 - **Categoria:** C/1
 - **Consistenza:** 359 mq
 - **Superficie catastale:** 378 mq
 - **Rendita catastale:** € 12.144,23
 - **Intestato a:** _____ proprietà per 1/1

 - **Dati derivanti da:** Variazione toponomastica d'ufficio del 22.10.2020 pratica n. SS0057118 in atti del 22.10.2020 (n. 19431.1/2020).



Estratto di mappa Foglio 18, Particella 370

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:

A seguito delle verifiche effettuate risulta che l'immobile è regolarmente accatastato e riporta gli stessi dati indicati nell'atto di pignoramento, tuttavia emergono piccole incongruenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

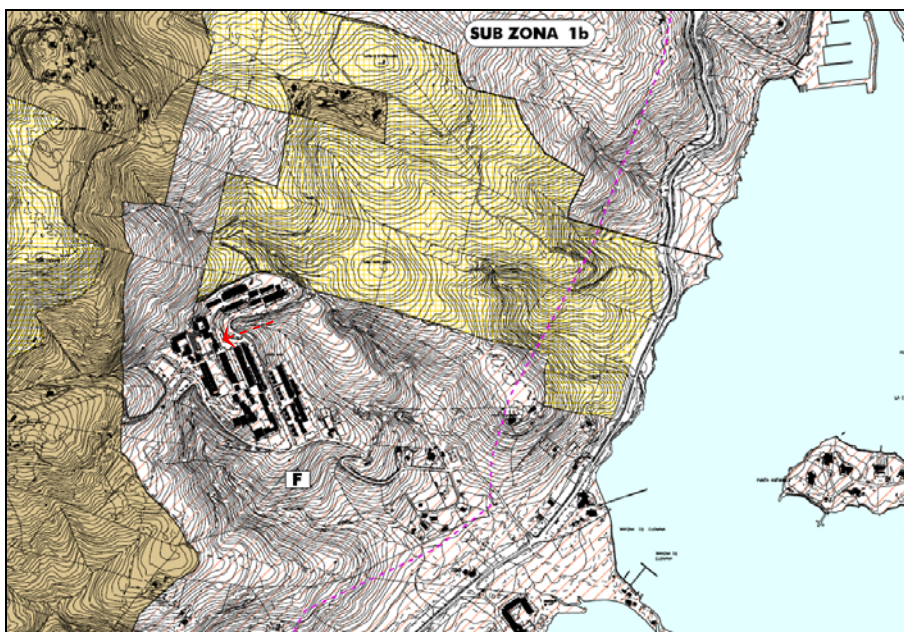
Le difformità riscontrate, essendo di modesta entità, non pregiudicano l'esito peritale dell'immobile che comunque dovrà essere sottoposto ad accertamento di conformità; pertanto il Ctu ritiene opportuno che l'aggiornamento catastale venga eseguito successivamente alla sanatoria.

7. QUESITO N. 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Risposta n. 5:

Secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici del comune di Olbia (PDF e PUC) l'area su cui insiste il complesso immobiliare che ospita i beni oggetto di perizia ricade in Zona F (zone turistiche).



Stralcio PDF/PUC del comune di Olbia con indicazione approssimativa dei beni pignorati

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:

La documentazione reperita presso gli archivi del comune di Olbia è emerso che il complesso residenziale Cugnana Verde, che comprende anche le unità immobiliari in esecuzione, è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- licenza edilizia n. 535 del 06.03.1975;
- licenza edilizia di variante n. 363 del 20.01.1977;
- concessione a sanatoria (legge 47/85 e L.R. 23/85) n. 403-A del 08.05.1997;
- concessione a sanatoria (legge 47/85 e L.R. 23/85) n. 403-B del 26.06.1989;
- concessione edilizia n. 1062 del 13.11.2000;
- concessione a sanatoria (L. 326/2003 e L.R. 04/2004) n. 2427 del 12.02.2008;

ed inoltre

verifica autocertificazione di agibilità (L.R. 03/2008) n. 10078 del 03.07.2012 relativa all'immobile sub. 25 (locale commerciale).

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo è emerso che allo stato attuale il locale commerciale (sub. 25) presenta una situazione non conforme rispetto alla concessione in sanatoria n. 2427 del 12.02.08, ultima in ordine cronologico, per via di lievi modifiche interne e la realizzazione di un bagno non autorizzato in un'area adibita al passaggio impianti.

La concessione in sanatoria del 2008 mostra come la piante dell'edificio commerciale sia stata ridotta dando origine al locale residenziale identificato con il sub 21; tuttavia non è stato reperita in comune un progetto di frazionamento dell'immobile.

Per quanto attiene l'unità immobiliare identificata con il sub. 21 non è stata reperita alcuna concessione edilizia pertanto il locale dovrà essere sottoposto ad accertamento di



conformità urbanistica.

Non essendoci i requisiti minimi abitativi di legge, altezza e superficie minima per un monolocale, la struttura non potrà essere adibita a residenza ma dovrà essere sanata con la precedente destinazione d'uso di deposito.

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:

Gli immobili pignorati sono soggetti a spese fisse di gestione in quanto facenti parte del condominio "Cugnana Verde".

In data 28.07.2025, a seguito di richiesta del Ctu, _____ in qualità di amministratore del condominio Cugnana Verde trasmetteva in via telematica la situazione rateale relativa alla proprietà immobiliare _____, ed è emerso che al 30.09.2025 presentava un debito complessivo di € 103.818,73 oltre a rate in scadenza il 31.10.25 e 03.11.25 per un importo di € 6.506,85.

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 ALLEGARE, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO



TECNICO ERARIALE.

Risposta n. 9:

Tenuto conto che la proprietà immobiliare in esecuzione è costituita da due immobili distinti tra loro per dimensioni e destinazione d'uso, il Ctu ritiene sia possibile eseguire la vendita dei beni pignorati in lotti separati di seguito elencati:

- Lotto 1: unità immobiliare uso residenziale nel villaggio Cugnana Verde in comune di Olbia; identificato al NCEU foglio 18 mappali 370, sub. 21;
- Lotto 2: unità immobiliare uso commerciale nel villaggio Cugnana Verde in comune di Olbia; identificato al NCEU foglio 18 mappali 370, sub. 25.

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:

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà
per la quota di 1/1.



13. QUESITO N. 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.

Risposta n. 11:

Al fine di rispondere al presente quesito, il Ctu in data 23.07.25 a mezzo PEC faceva richiesta di verifica contratto di locazione presso Agenzia delle Entrate con protocollo numero 293744 del 23.07.25; in data 30.07.2025 il Ctu riceveva dall'ufficio preposto a mezzo PEC le informazioni richieste dalle quali è emerso che risulta registrato il seguente contratto di locazione a nome _____, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita nel comune di Olbia, località Cugnana Verde - Villaggio Cugnana Verde identificato al N.C.E.U. foglio 18, particella 370, sub. 21:

- Contratto di locazione ad uso abitativo registrato telematicamente presso l'ufficio territoriale di Pontedera (PI) in data 27.10.2022 al numero 4016 serie 3T, con durata dal 14.10.2022 al 14.10.2026; il canone di locazione annuo è stabilito in € 1.500,00 da corrispondere annualmente.

Il Ctu ritiene che il canone di locazione, pari a 125 euro al mese, non sia congruo poiché inferiore rispetto al giusto prezzo di mercato stimato in 400,00 €/mese.

L'unità immobiliare ad uso commerciale sub. 25 non risulta attualmente occupata.

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:

Secondo quanto riportato nel Certificato di stato di famiglia e di stato civile rilasciato dal comune di Lucca, l'esecutato _____ è vedovo.



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 OPPOINIBILI 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 oggetto di pignoramento 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 COMPRESI QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Per determinare il valore di mercato degli immobili 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 dei beni.

Tramite il raffronto fra 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, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agazia del Territorio, inoltre sono stati tenuti in considerazione i seguenti parametri:



- la localizzazione,
- accessibilità dalle principali vie di comunicazione,
- volumetria presente sul lotto,
- la potenzialità edificatoria residua del lotto.

Nella formazione dei parametri di riferimento sono stati esclusi, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale.

Vista la tipologia e le caratteristiche degli immobili da stimare e la possibilità di vendita separata dei beni in due distinti lotti, si procederà nell'effettuare autonome analisi di stima.

Di seguito l'identificazione dei lotti in vendita:

- Lotto 1: unità immobiliare uso residenziale nel villaggio Cugnana Verde in comune di Olbia; identificato al NCEU foglio 18 mappali 370, sub. 21;
- Lotto 2: unità immobiliare uso commerciale nel villaggio Cugnana Verde in comune di Olbia; identificato al NCEU foglio 18 mappali 370, sub. 25.

STIMA LOTTO 1: sub. 21

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (All. E), dopo un'attenta analisi sull'immobile che ha tenuto conto della localizzazione e l'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 sia €/mq 1.300.

A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento α che tenga conto della vetustà del fabbricato e delle spese necessarie per sanare quanto non regolarmente autorizzato.

Pertanto il valore dell'immobile sarà:

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore venale dello stato di fatto

Si ritiene che un congruo coefficiente di deprezzamento che tenga conto dei costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile e delle opere edilizie sia pari al 10 %

Superficie commerciale dell'immobile S_c [mq]	= 41.30 x 100%	= 41.30 mq
Valore di mercato v [€/mq]		€ 1.300,00
VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE $V_s = S_c \times v$		€ 53.690,00
α = coefficiente di deprezzamento		0,90
VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha V_s$		€ 48.321,00

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima



è di Euro 48.000,00

STIMA LOTTO 2: sub. 25

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (All. E), dopo un'attenta analisi sull'immobile che ha tenuto conto della localizzazione e dell'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, dello stato di conservazione dello stesso nonché del complesso condominiale di cui fa parte, delle caratteristiche del bene da stimare, e dell'attuale andamento del mercato della zona, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia €/mq 1.500,00.

A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento α che tenga conto della vetustà del fabbricato e delle spese necessarie per sanare quanto non regolarmente autorizzato.

Pertanto il valore dell'immobile sarà:

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore venale dello stato di fatto

Si ritiene che un congruo coefficiente di deprezzamento che tenga conto dei costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile e delle opere edilizie sia pari al 20%.

Superficie commerciale dell'immobile S_c [mq]=	467.20 x 100% = 467.20 mq
Valore di mercato v [€/mq]	€ 1.500,00
VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE $V_s = S_c \times v$	€ 700.800,00
α = coefficiente di deprezzamento	0,20
VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha V_s$	€ 560.640,00

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di Euro 560.000,00

Il CTU

ALLEGATI

Allegato A	Trascrizioni e ispezioni ipotecarie
Allegato B	Identificazione catastale all'atto del pignoramento



PERIZIA ESTIMATIVA DI DUE IMMOBILI
SITI IN LOCALITA' CUGNANA VERDE - OLBIA (SS)
R.G.E. 146/2022
DATI SENSIBILI

Allegato C	Concessioni Edilizie
Allegato D	Verbali di sopralluogo
Allegato E	Documentazione fotografica

