

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 191/2021 R.G.E.

G.E. dott.ssa Federica Lunari

contro: Omissis....

promossa da: omissis.....

**R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA**

**Il C.T.U.
Geom. Franco Garrucciu**

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.1



INDICE:

1) Premessa.....	pag. 3
2) Quesiti.....	pag. 3-6
3) svolgimento incarico.....	pag. 7
4) Risposta quesito 1.....	pag. 7-8
5) Risposta quesito 2.....	pag. 8-27
6) Risposta quesito 3.....	pag. 28
7) Risposta quesito 4.....	pag. 28
8) Risposta quesito 5.....	pag. 28
9) Risposta quesito 6.....	pag. 28-29
10) Risposta quesito 7.....	pag. 29
11) Risposta quesito 8.....	pag. 29-30
12) Risposta quesito 9.....	pag. 30
13) Risposta quesito 10.....	pag. 30-31
14) Risposta quesito 11.....	pag. 31
15) Risposta quesito 12.....	pag. 31-32
16) Risposta quesito 13.....	pag. 32-33
17) Risposta quesito 14.....	pag. 33-45
18) Riepilogo generale.....	pag. 46-47
19) conclusioni.....	pag. 47

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.2



Premessa:

Il Sottoscritto Geom. Franco Garrucciu, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 1620, con studio in Olbia, via Germania 21, con ordinanza del 22 Gennaio 2023 viene nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Federica Lunari quale consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione degli immobili siti in Olbia via Mario Farina, angolo via Bini distinti al Catasto Fabbricati:

Foglio 30 mappale 10188 sub 1-5-7-8-10

QUESITI:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.3



comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

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

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

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

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

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

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.4



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;

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

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

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

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.5



nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.6



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO 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 atti e i documenti depositati sono ritenuti congrui e idonei;

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 03 Novembre 2021 repertorio n° 1120 **a favore** omissis.....;
contro omissis.....
- Verbale di cessione crediti in data 30 Novembre 2022 con efficacia giuridica a decorrere dal 15 Dicembre 2022 dal omissis..... a omissis..... Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 22/12/2022 n: 148 parte seconda.
-
- omissis..... interviene nella procedura per la somma di € 673.311,49 per tributi e interessi di mora

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.7



Elenco dei beni pignorati:

Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 1 Abitazione cat. A/2
Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 5 Abitazione cat. A/2
Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 7 Autorimessa cat. C/6
Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 8 Autorimessa cat. C/6
Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 10 Autorimessa cat. C/6

L'area sulla quale sono stati edificati gli immobili sopra elencati è pervenuta alla ommissis..... Secondo la seguente storia:

- Atto Notaio Pisano in data 08/11/2006 rep. 6194 registrato a Tempio Pausania m.u. 9860/2006 ,Acquisto **da ommissis..... a ommissis....** Con sede in Ozieri
- Atto Notaio Pisano in data 05/09/2014 rep. 13809 registrato a Tempio Pausania M.U. 4526 in data 08/09/2014 **Da ommissis.... a ommissis.....**
- Mutamento di denominazione societaria con Volture Societarie Notaio Pisano in data 23/12/2015 Rep. 14728 registrato M.U. 2022,1/2015 del 31/12/2015 **Da ommissis.... a ommissis.....** Attuale denominazione

Ho provveduto ad acquisire le planimetrie catastali degli immobili , le relative visure al catasto urbano e la visura storica al catasto terreni.

2° QUESITO *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, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Per rispondere al presente quesito, premesso che gli immobili pignorati sono più di uno, ma risiedono tutti all'interno dello stesso stabile, si diversificherà la descrizione in due fasi, la prima, quella generale che tratterà delle caratteristiche estrinseche degli

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.8



immobili (posizione, distanze ecc.) e la seconda che descriverà puntualmente le caratteristiche intrinseche di ciascuna unità immobiliare.

Dopo le convocazioni di rito alle parti avvenute tramite PEC, in data 23/06/2023 si è provveduto ad effettuare il sopralluogo agli immobili rilevando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di occupazione, eseguendo un rilievo metrico con strumentazione laser e la relativa documentazione fotografica. Al sopralluogo hanno presenziato La signora omississ.... (amministratrice omissis.....) e la signora omissis.... , il signor omissis..... in qualità di tecnico incaricato dall' I.V.G. Di Tempio Pausania, il Geom. Omissis..... in qualità di CTP della omissis....., oltre agli affittuari degli immobili in oggetto.

A) Caratteristiche estrinseche degli immobili :

Tutti gli immobili sono posti all'interno di un complesso Residenziale sito nella periferia Ovest di Olbia, in via Mario Farina angolo via Bini snc. La zona è servita da tutta la viabilità interna della città ed è vicina alla circonvallazione esterna. Nel quartiere sono presenti servizi quali bar, pizzeria, b&b, supermercati.



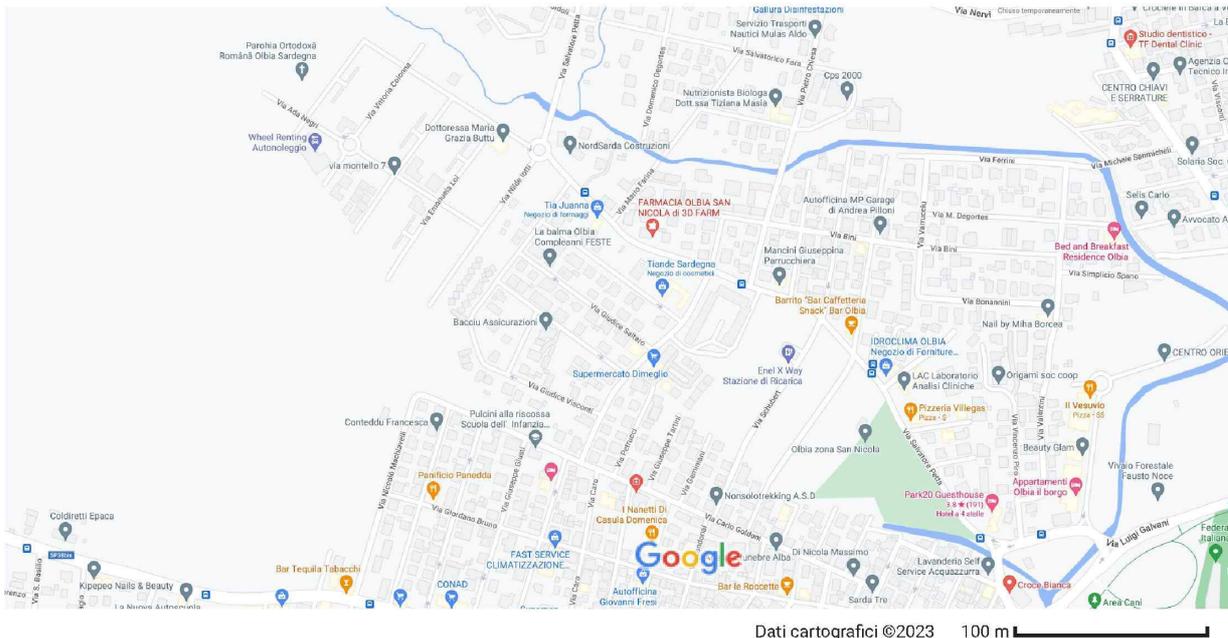
Vista Satellitare con, evidenziato in giallo, il complesso residenziale

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.9





MAPPA COMMERCIALE DELLA ZONA



Prospetto sulla via Bini con ingresso Garage seminterrati a sinistra appartamento sub 1 piano terra

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail: franco.garrucciu@gmail.com





**Vista dall'incrocio delle vie Farina e Bini con al piano terra l'appartamento sub. 1
e al piano secondo l'appartamento sub 5**

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.11





Vista da Via Farina con al centro ingresso scale comuni

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.12



B) Caratteristiche intrinseche degli immobili :

B1) Locale autorimessa sito al piano seminterrato del complesso residenziale in via Bini distinto al C.U. Al Foglio 30 Mappale 10188 sub 7 categoria cat. C/6 Autorimessa.

- Accessi: vi si accede dal passo carrabile posto sulla via Bini, tramite uno spazio comune di manovra. Vi è un accesso pedonale tramite la scala condominiale che porta ai vari piani
- Confini: ad ovest e sud controterra, a est con spazio di manovra comune, a nord con altro box auto.
- Descrizione: Trattasi di un box auto posto all'interno di una più ampia autorimessa con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, pavimento interno al box in cemento liscio, le aree comuni di manovra hanno un pavimento in calcestruzzo liscio. La separazione avviene tramite tramezzi in forati da cm 8; l'ambiente è intonacato al civile e tinteggiato con colore bianco. E' presente un unico accesso delle dimensioni di cm 220x220 chiuso con una porta basculante in metallo. dalla rimessa si accede, tramite una porta metallica, ad un piccolo locale di sgombero. All'interno è presente un impianto elettrico del tipo esterno con presa, interruttore e punto luce. Il box è occupato da masserizie varie. Trovandosi al piano seminterrato in una zona di pericolosità idraulica elevata Hi4, è soggetto ad allagamenti (è stato allagato durante l'alluvione del 2013). a protezione da tale eventi sono state installate delle pompe di sollevamento elettriche che tuttavia non proteggono completamente dal pericolo.
- Stato di conservazione: L'immobile ha bisogno di manutenzione ordinaria (riparazione di alcune infiltrazioni, pulizia dalle muffe e tinteggiatura, sistemazione basculante) per il resto si trova in buono stato di conservazione.
- Dati metrici:
 - Superficie utile Mq 21,75
 - Superficie coperta Mq 26,95
 - H= interna mt 2,40
 - Nel complesso residenziale non vi è un condominio formato per cui non vi sono millesimi di proprietà

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.13



Rilievo Fotografico



INGRESSO



INTERNO GARAGE



Locale di Sgombero

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.14



B2) Locale autorimessa sito al piano seminterrato del complesso residenziale in via Bini distinto al C.U. Al Foglio 30 Mappale 10188 sub 8 categoria cat. C/6 Autorimessa.

- Accessi: vi si accede dal passo carrabile posto sulla via Bini, tramite uno spazio comune di manovra. Vi è un accesso pedonale tramite la scala condominiale che porta ai vari piani
- Confini: ad ovest e nord controterra, a est con spazio di manovra comune, a sud con altro box auto.
- Descrizione: Trattasi di un box auto posto all'interno di una più ampia autorimessa con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, pavimento interno al box in cemento liscio, le aree comuni di manovra hanno un pavimento in calcestruzzo liscio. La separazione avviene tramite tramezzi in forati da cm 8; l'ambiente è intonacato al civile e tinteggiato con colore bianco. E' presente un unico accesso delle dimensioni di cm 220x220 chiuso con una porta basculante in metallo. dalla rimessa si accede, tramite una porta metallica, ad un piccolo locale di sgombero. All'interno è presente un impianto elettrico del tipo esterno con presa, interruttore e punto luce. Il box è occupato da masserizie varie. Trovandosi al piano seminterrato in una zona di pericolosità idraulica elevata Hi4, è soggetto ad allagamenti (è stato allagato durante l'alluvione del 2013). a protezione da tale eventi sono state installate delle pompe di sollevamento elettriche che tuttavia non proteggono completamente dal pericolo.
- Stato di conservazione: L'immobile è stato tinteggiato di recente e apparentemente non ha bisogno di manutenzione, nel complesso si trova in buono stato di conservazione.
- Dati metrici:
 - Superficie utile Mq 21,75
 - Superficie coperta Mq 26,25
 - H= interna mt 2,40
 - Nel complesso residenziale non vi è un condominio formato per cui non vi sono millesimi di proprietà

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.15



Rilievo Fotografico



Vista dell'ingresso



Vista dell'interno



Locale di sgombero

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.16



B3) Locale autorimessa sito al piano seminterrato del complesso residenziale in via Bini distinto al C.U. Al Foglio 30 Mappale 10188 sub 10 categoria cat. C/6 Autorimessa.

- Accessi: vi si accede dal passo carrabile posto sulla via Bini, tramite uno spazio comune di manovra. Vi è un accesso pedonale tramite la scala condominiale che porta ai vari piani
- Confini: a nord controterra, a sud con spazio di manovra comune, a est e ovest con altro box auto.
- Descrizione: Trattasi di un box auto posto all'interno di una più ampia autorimessa con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, pavimento interno al box in cemento liscio, le aree comuni di manovra hanno un pavimento in calcestruzzo liscio. La separazione avviene tramite tramezzi in forati da cm 8; l'ambiente è intonacato al civile e tinteggiato con colore bianco. E' presente un unico accesso delle dimensioni di cm 220x220 chiuso con una porta basculante in metallo. dalla rimessa si accede, tramite una porta metallica, ad un piccolo locale di sgombero. All'interno è presente un impianto elettrico del tipo esterno con presa, interruttore e punto luce. Il box è occupato da masserizie varie. Trovandosi al piano seminterrato in una zona di pericolosità idraulica elevata Hi4, è soggetto ad allagamenti (è stato allagato durante l'alluvione del 2013). a protezione da tale eventi sono state installate delle pompe di sollevamento elettriche che tuttavia non proteggono completamente dal pericolo.
- Stato di conservazione: L'immobile è stato tinteggiato di recente e apparentemente non ha bisogno di manutenzione, nel complesso si trova in buono stato di conservazione
- Dati metrici:
 - Superficie utile Mq 17,78
 - Superficie coperta Mq 20,94
 - H= interna mt 2,40
 - Nel complesso residenziale non vi è un condominio formato per cui non vi sono millesimi di proprietà

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.17



Rilievo Fotografico



Vista dell'ingresso



Vista dell'interno



Locale di sgombero

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.18



B4) Appartamento residenziale sito al piano terra del complesso edilizio in via Farina angolo via Bini distinto al C.U. Al Foglio 30 Mappale 10188 sub 1 categoria cat. A/2 Abitazione di tipo civile.

- Accesso: vi si accede dall'ingresso autonomo che da sul giardino privato che si affaccia sulla via Bini.

- Confini: a est in aderenza con altra abitazione dello stesso edificio, a sud con la via Bini e a nord con la via Farina.

- Descrizione: Trattasi di immobile di civile abitazione posto al piano terra del complesso residenziale. La struttura è realizzata in cemento armato, tamponamenti in doppio mattone forato, solai in latero cemento, tramezzi in mattoni forati, intonaci al civile completi di tinteggiatura, pavimenti ambienti in piastrelle di monocottura, pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera protetti da persiane, le porte interne in legno pannellato. L'appartamento è dotato di caldaia a gas per la produzione di Acqua calda sanitaria e il riscaldamento con radiatori, vi è anche una pompa di calore aria aria con split interno. Completano gli impianti, l'impianto elettrico sottotraccia con prese, interruttori e punti luce, impianto antenna tv, impianto idrico e fognario per bagno e cucina, il bagno dispone di un WC, un Bidet, un lavabo ed una doccia.

l'unità immobiliare, allo stato attuale è così composta:

- Un soggiorno completo di zona cottura, una camera da letto, un disimpegno, un bagno; completano tre verande coperte e un giardino privato che ospita al suo interno un serbatoio del GPL condominiale.

L'appartamento è totalmente arredato. L'appartamento non risulta sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) .

- Stato di conservazione: L'immobile si trova in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda la parte muraria che per gli impianti.

- Dati metrici:

Superficie utile Mq 43,35

Superficie non residenziale (verande) Mq 48,86

Superficie coperta Mq 53,41

Superficie cortile Mq 130,56

H= interna mt 2,70

Nel complesso residenziale non vi è un condominio formato per cui non vi sono millesimi di proprietà

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.19



• CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DPR 138/98

Superfici coperte complessive (100%)	Superficie lorda	Mq 53,41
	Superficie commerciale	Mq 53,41
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi verande e simili comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	Mq 48,86
	Superficie commerciale	Mq 9,89
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	Mq 130,56
	Superficie commerciale	Mq 6,88
	Superficie commerciale	Mq 70,18

Rilievo Fotografico



Particolare veranda lato ovest

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.20





Particolare veranda lato Sud



Soggiorno-Cucina



Soggiorno

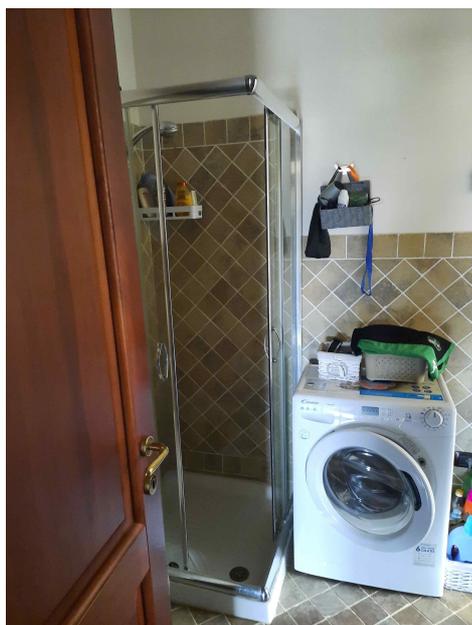
L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.21





Camera da Letto



Bagno

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.22



B4) Appartamento residenziale sito al piano secondo del complesso edilizio in via Farina angolo via Bini distinto al C.U. Al Foglio 30 Mappale 10188 sub 5 categoria cat. A/2 Abitazione di tipo civile.

- Accesso: vi si accede dall'ingresso comune che si affaccia sulla via Bini.

- Confini: L'appartamento è posto da solo all'ultimo piano dello stabile e ha le facciate libere di vista in tutte le direzioni

- Descrizione: Trattasi di immobile di civile abitazione posto al piano secondo del complesso residenziale. La struttura è realizzata in cemento armato, tamponamenti in doppio mattone forato, solai in latero cemento, copertura con solai inclinati impermeabilizzati e ricoperti con tegole; tramezzi in mattoni forati, intonaci al civile completi di tinteggiatura, pavimenti ambienti in piastrelle di monocottura, pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera protetti da persiane, le porte interne in legno pannellato. L'appartamento è dotato di caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e la predisposizione per il riscaldamento con radiatori, vi è anche una pompa di calore aria-aria con split interno. Completano gli impianti, l'impianto elettrico sottotraccia con prese, interruttori e punti luce, impianto antenna tv, impianto idrico e fognario per bagni e cucina, i bagni dispongono di un WC, un Bidet, un lavabo ed una doccia.

l'unità immobiliare, allo stato attuale è così composta:

- Un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un disimpegno, due bagni; completano due verande coperte, un piccolo terrazzo sul lato sud ed un terrazzo sul lato est.

L'appartamento è totalmente arredato e non risulta sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

- Stato di conservazione: Sono presenti tracce di muffe sulla linea di congiungimento delle pareti con il solaio inclinato della copertura, probabilmente per alcune infiltrazioni, al momento del rilievo le aree interessate erano state ripulite e imbiancate, per il resto l'immobile si trova in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda la parte muraria che per gli impianti.

- Dati metrici:

Superficie utile Mq 68,91

Superficie non residenziale (verande coperte) Mq 30,26

Superficie non residenziale (terrazzi scoperti) Mq 24,47

Superficie coperta Mq 85,18

H media= interna mt 2,70

Nel complesso residenziale non vi è un condominio formato per cui non vi sono millesimi di proprietà

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.23



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DPR 138/98

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	Mq 85,18
	Superficie commerciale	Mq 85,18
Superfici non residenziali - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	Mq 54,73
	Superficie commerciale	Mq 10,47
	Superficie commerciale	Mq 95,65

Rilievo Fotografico



VERANDA SUD



TERRAZZO EST



VERANDA INGRESSO NORD

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.24





SOGGIORNO



L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.25



ZONA PRANZO



CUCINA



BAGNO

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.26





CAMERA DA LETTO 1



CAMERA DA LETTO 2

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.27



3° QUESITO 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 indicati nel pignoramento sono conformi alla descrizione attuale dei beni

4° QUESITO 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;

Dalla verifica presso il Catasto di Sassari, estraendo le planimetrie catastali dei beni e le relative visure, tutte risultano conformi allo stato di fatto

5° QUESITO indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area sulla quale sono edificati i beni in oggetto è classificata nello strumento urbanistico Comunale come "Piano di risanamento Giovannelli"

6° QUESITO 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

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.28



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;

L'edificio, del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, è stato edificato in base a:

- Concessione Edilizia n° 203/07 Rilasciata dal Comune di Olbia in data 04/05/2007 intestata alla omissis....
- Concessione edilizia n° 153/08/ del 16/04/2008 Variante alla prima C.E. Intesta alla omissis.....
- DUAP prot. 102557 del 11/11/2010 seconda variante, presentata allo sportello SUAP del Comune di Olbia dalla omissis.

Come detto precedentemente in data 05/09/2014 la omissis... acquista l'area edificabile con il relativo progetto approvato dalla omissis.....

In data 23/12/2015 la omissis.... trasforma la sua denominazione sociale in omissis.....

Le unità immobiliari in oggetto sono conformi alle concessioni edilizie e pratiche suap di cui sopra;

- Non risulta agli atti la pratica di Agibilità per cui l'immobile ne risulta privo.

7° QUESITO 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;

Gli immobili in oggetto non sono gravati da nessuno dei vincoli sopra elencati, l'area sulla quale La omissis... ha edificato l'Edificio contenente gli immobili pignorati gli è perventuta in forza di un atto di acquisto a rogito Notaio Pisano Alberto il 05/09/2014 rep. 13809.

8° QUESITO 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;

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.29



Il complesso in oggetto non ha un condominio formato ufficialmente, vengono condivise solo spese di pulizia e illuminazione della scala comune solo ad alcuni appartamenti. Non risulta che la soc. abbia debiti nei confronti dei condomini.

9° QUESITO 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;

I beni pignorati sono unità immobiliari autonome con diverse destinazioni d'uso, per cui si possono vendere in lotti separati costituiti da:

Lotto 1: Autorimessa sita in via Bini snc piano seminterrato
Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 7 Autorimessa cat. C/6

Lotto 2: Autorimessa sita in via Bini snc piano seminterrato
Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 8 Autorimessa cat. C/6

Lotto 3: Autorimessa sita in via Bini snc piano seminterrato
Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 10 Autorimessa cat. C/6

Lotto 4: Appartamento sito in via Bini snc piano Terra
Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 1 Abitazione di tipo Civile cat. A/2

Lotto 5: Appartamento sito in via Farina snc piano secondo
Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 5 Abitazione di tipo Civile cat. A/2

10° QUESITO 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;

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.30



Le unità immobiliari sono pignorante per intero per cui non sono necessarie ulteriori operazioni

1° QUESITO 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;

- Dalle verifiche effettuate risulta che tutti gli immobili pignorati risultano occupati, in particolare:

- Appartamento sito in via Bini al piano Terra distinto al Catasto Urbano al foglio 30 mapp. 10188 sub 1cat. A2 e locale Garage sito al piano seminterrato della stessa via, distinto al Catasto Urbano al foglio 30 mappale 10188 sub 10 cat. C6, sono, alla data odierna, occupati dal signor omississ.....

Titoli:

-Contratto di Locazione in data 12/05/2021 fino al 10/05/2022 registrato ad Olbia, Agenzia delle entrate in data 05/05/2021 prot. 21050536073422961

Il canone di locazione è stabilito in € 6.600,00 annue diviso in 12 rate mensili di € 550,00, dei quali € 6.000,00 per l'appartamento ed € 600,00 per il garage.

-Contratto rinnovato fino dal 11/05/2022 al 31/05/2023 registrato Agenzia delle entrate Olbia prot. 22111841042366989 il 18/11/2022;

Il canone di locazione è stabilito in € 6.000,00 annue diviso in 12 rate mensili di € 500,00 e riguarda solamente l'appartamento, mentre il garage è dato in uso gratuito

-Proroga contratto dal 31/05/2023 al 31/05/2025 registrato Agenzia delle entrate Olbia prot. 23062309312960428 il 23/06/2023

Il canone di locazione è stabilito in € 6.000,00 annue diviso in 12 rate mensili di € 500,00

Verifica congruità:

l'importo, confrontato con le quotazioni immobiliari fornite dall'agenzia delle entrate, risulta congruo. Importo pagato €/mq 7,12 importo medio OMI €/Mq 6,95

- Appartamento sito in via Farina al piano secondo distinto al Catasto Urbano al foglio 30 mapp. 10188 sub 5 cat. A2 e locali Garage siti al piano seminterrato della via, Bini, distinti al Catasto Urbano al foglio 30 mappale 10188 sub 7 e sub 8 cat. C6, sono, alla data odierna, occupati dalla omississ.....

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



Titoli:

-Contratto di Locazione in data 01/05/2021 fino al 10/05/2022 registrato ad Olbia, Agenzia delle entrate in data 05/05/2021 prot. 21050536073422961

Il canone di locazione è stabilito in € 3.000,00 annue diviso in 12 rate mensili di € 250,00, il contratto riguarda solamente l'appartamento, mentre i garage sono in uso gratuito.

- Il contratto è stato rinnovato fino al 10/05/2024 alle stesse condizioni.

Verifica congruità:

l'importo, confrontato con le quotazioni immobiliari fornite dall'agenzia delle entrate, non risulta congruo. Importo pagato €/mq 2,65 importo minimo OMI €/Mq 5,80

12° QUESITO ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,

acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il caso non sussiste.

13° QUESITO 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;

Gli immobili pignorati non hanno vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, demaniali, usi pubblici ecc.

Per quanto riguarda gli oneri che saranno cancellati, non opponibili all'acquirente, risultano:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 03 Novembre 2021 repertorio n° 1120 **a favore** omissis.....;
contro omissis.....

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.32



- Verbale di cessione crediti in data 30 Novembre 2022 con efficacia giuridica a decorrere dal 15 Dicembre 2022 dal omissis.... a omissis..... Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 22/12/2022 n: 148 parte seconda.

- omissis interviene nella procedura per la somma di
€ 673.311,49 per tributi e interessi di mora

14° QUESITO *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 insolte 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.*

Premessa:

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell' immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative su immobili simili ubicati nella stessa zona pubblicate dall' **Agenzia delle entrate** nella sezione " Valori immobiliari dichiarati"
2. Mediante l' utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' **Agenzia del Territorio, valori O.M.I.;**
3. Mediante l' utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari del **Borsino Immobiliare;**

Con l' utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell' esperto, e conoscere il valore pubblicato di vendita di immobili simili estrapolando quelli più significativi appartenenti allo stesso segmento di mercato e allo stesso quartiere della città.

Con l' utilizzo della **seconda e terza metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare.

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.33



Stima:

Lotto 1: Autorimessa sita in via Bini snc piano seminterrato Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 7 cat. C/6

A) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso i valori di vendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate

Dall'elenco delle vendite effettuate nell'anno 2022 per la stessa categoria e nello stesso quartiere, si sono estrapolati tre immobili giudicati più significativi e precisamente:

- Vendita del Giugno 2022, Locale garage categoria C6 Mq 19 €/Mq 526
- Vendita del Luglio 2022, Locale garage categoria C6 Mq 47 €/Mq 300
- Vendita del Settembre 2022, Locale garage categoria C6 Mq 20 €/Mq 400
- Media del prezzo di vendita al Mq € 408,66 arrotondato a **€ 409,00/Mq**

B) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box Auto in provincia di Sassari, ubicate nel Comune di Olbia in stato conservativo normale in zona D2 Periferia/Olbia ovest entro la circonvallazione relativo al secondo semestre 2022, in riferimento alla superficie coperta lorda.

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.34



Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Garage	Normale	€. 700,00	€. 950,00

C) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare del Borsino Immobiliare

banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria et . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Garage	Normale	€. 570,00	€. 788,00

Riepilogo valori di mercato

Fonte	Valore Medio mq
Valori di vendita A.D.E.	€ 409,00
Valori O.M.I. A.D.E.	€ 825,00
Valori Borsino Immobiliare	€ 679,00
Valore medio delle tre fonti	€ 638,00/Mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Strada comunale	1,00
2	FINITURA - Ordinaria	1,00
3	DISPONIBILITA' - Occupato, Locato a canone libero	0,90
6	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Cemento liscio	1,00
7	QUALITA' EDIFICIO - Buona	1,00
8	SERRAMENTI ESTERNI - Infisso Basculante metallico	1,00
9	TIPOLOGIA EDILIZIA - Garage con accesso da area comune	0,95
10	UBICATO IN ZONA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA Hi4	0,80
11	VETUSTA' - Et� da 10 a 20 anni	0,95
Coefficiente globale		0,65

Per cui si avr 

SUP LORDA COMMERCIALE = 26,95 mq

VALORE MEDIO PER BOX = 638,00 €/mq

VALORE CORRETTO € 638 X 0,65 = 417,70 €/mq arrotondato 418,00 € mq

VALORE COMPLESSIVO 26,95 mq x 418,00 €/mq = € 11.265,10

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.35



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE AUTORIMESSA sub 7 OGGETTO DELL' ESECUZIONE 191/2021

dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in: **€ 11.265,10 arrotondato a € 11.300,00 (Valore dell'immobile occupato)** al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

Lotto 2: Autorimessa sita in via Bini snc piano seminterrato Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 8 cat. C/6

A) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso i valori di vendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate

Dall'elenco delle vendite effettuate nell'anno 2022 per la stessa categoria e nello stesso quartiere, si sono estrapolati tre immobili giudicati più significativi e precisamente:

- Vendita del Giugno 2022, Locale garage categoria C6 Mq 19 €/Mq 526
- Vendita del Luglio 2022, Locale garage categoria C6 Mq 47 €/Mq 300
- Vendita del Settembre 2022, Locale garage categoria C6 Mq 20 €/Mq 400
- Media del prezzo di vendita al Mq € 408,66 arrotondato a **€ 409,00/Mq**

B) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box Auto in provincia di Sassari, ubicate nel

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.36



Comune di Olbia in stato conservativo normale in zona D2 Periferia/Olbia ovest entro la circonvallazione relativo al secondo semestre 2022, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Garage	Normale	€ . 700,00	€ . 950,00

C) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare del Borsino Immobiliare

banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria et  . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Garage	Normale	€ . 570,00	€ . 788,00

Riepilogo valori di mercato

Fonte	Valore Medio mq
Valori di vendita A.D.E.	€ 409,00
Valori O.M.I. A.D.E.	€ 825,00
Valori Borsino Immobiliare	€ 679,00
Valore medio delle tre fonti	€ 638,00/Mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Strada comunale	1,00
2	FINITURA - Ordinaria	1,00
3	DISPONIBILITA' - Occupato,Locato a canone libero	0,90
6	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Cemento lisciato	1,00
7	QUALITA' EDIFICIO - Buona	1,00
8	SERRAMENTI ESTERNI - Infisso Basculante metallico	1,00
9	TIPOLOGIA EDILIZIA - Garage con accesso da area comune	0,95
10	UBICATO IN ZONA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA Hi4	0,80
11	VETUSTA' - Et� da 10 a 20 anni	0,95
Coefficiente globale		0,65

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.37



Per cui si avrà

SUP LORDA COMMERCIALE = 26,25 mq

VALORE MEDIO PER BOX = 638,00 €/mq

VALORE CORRETTO € 638 X 0,65 = 417,70 €/mq arrotondato 418,00 € mq

VALORE COMPLESSIVO 26,25 mq x 418,00 €/mq = € 10.972,50

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE AUTORIMESSA sub 8 OGGETTO DELL' ESECUZIONE 191/2021

dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in: **€ 10.952,50 arrotondato a € 11.000,00 (Valore dell'immobile occupato)** al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

Lotto 3: Autorimessa sita in via Bini snc piano seminterrato Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 10188 sub 10 cat. C/6

A) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso i valori di vendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate

Dall'elenco delle vendite effettuate nell'anno 2022 per la stessa categoria e nello stesso quartiere, si sono estrapolati tre immobili giudicati più significativi e precisamente:

- Vendita del Giugno 2022, Locale garage categoria C6 Mq 19 €/Mq 526
- Vendita del Luglio 2022, Locale garage categoria C6 Mq 47 €/Mq 300
- Vendita del Settembre 2022, Locale garage categoria C6 Mq 20 €/Mq 400
- Media del prezzo di vendita al Mq € 408,66 arrotondato a **€ 409,00/Mq**

B) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com



massimo di 25cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box Auto in provincia di Sassari, ubicate nel Comune di Olbia in stato conservativo normale in zona D2 Periferia/Olbia ovest entro la circonvallazione relativo al secondo semestre 2022, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Garage	Normale	€. 700,00	€. 950,00

C) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare del Borsino Immobiliare

banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari età . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Garage	Normale	€. 570,00	€. 788,00

Riepilogo valori di mercato

Fonte	Valore Medio mq
Valori di vendita A.D.E.	€ 409,00
Valori O.M.I. A.D.E.	€ 825,00
Valori Borsino Immobiliare	€ 679,00
Valore medio delle tre fonti	€ 638,00/Mq

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.39



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Strada comunale	1,00
2	FINITURA - Ordinaria	1,00
3	DISPONIBILITA' - Occupato,Locato a canone libero	0,90
6	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Cemento lisciato	1,00
7	QUALITA' EDIFICIO - Buona	1,00
8	SERRAMENTI ESTERNI - Infisso Basculante metallico	1,00
9	TIPOLOGIA EDILIZIA - Garage con accesso da area comune	0,95
10	UBICATO IN ZONA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA Hi4	0,80
11	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,95
Coefficiente globale		0,65

Per cui si avrà

SUP LORDA COMMERCIALE = 20,94 mq

VALORE MEDIO PER BOX = 638,00 €/mq

VALORE CORRETTO € 638 X 0,65 = 417,70 €/mq arrotondato 418,00 € mq

VALORE COMPLESSIVO 20,94 mq x 418,00 €/mq = € 8.752,92

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE AUTORIMESSA sub 10 OGGETTO DELL' ESECUZIONE 191/2021

dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in: **€ 8.752,92 arrotondato a € 8.750,00 (Valore dell'immobile occupato)** al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.40



Lotto 4: Appartamento sito in via Bini snc piano Terra Comune di Olbia Foglio 30
Mappale 10188 sub 1 cat. A/2

A) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso i valori di vendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate

Dall'elenco delle vendite effettuate nell'anno 2022 per la stessa categoria e nello stesso quartiere, si sono estrapolati tre immobili giudicati più significativi e precisamente:

- Vendita dell' Agosto 2022, Abitazione civile categoria A/2 Mq 79 €/Mq 1.582,00
- Vendita dell' Agosto 2022, Abitazione civile categoria A/2 Mq 123 €/Mq 1.724,00
- Vendita del Dicembre 2022, Abitazione civile categoria A/2 Mq 88 €/Mq 1.726,00
- Media del prezzo di vendita al **Mq € 1677,00**

B) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per Abitazioni vicili in provincia di Sassari, ubicate nel Comune di Olbia in stato conservativo normale in zona D2 Periferia/Olbia ovest entro la circoscrizione relativo al secondo semestre 2022, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Abitazione civile	Normale	€ . 1.400,00	€ . 1.850,00

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.41



C) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare del Borsino Immobiliare

banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria et  . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Abitazioni civili	Normale	€ 1.338,00	€ 1.843,00

Riepilogo valori di mercato

Fonte	Valore Medio mq
Valori di vendita A.D.E.	€ 1.677,00
Valori O.M.I. A.D.E.	€ 1.625,00
Valori Borsino Immobiliare	€ 1,590,00
Valore medio delle tre fonti arrotondato	€ 1.631,00/Mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Strade pubbliche	1,00
2	FINITURA - buona	1,05
3	DISPONIBILITA' - Locato a canone libero	0,90
4	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
5	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
6	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica di buona qualit�	1,05
7	QUALITA' EDIFICIO - Ottimo	1,05
8	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	1,00
9	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
10	UBICATO IN ZONA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA Hi4	0,85
11	VETUSTA' - Et� da 10 a 20 anni	0,95
12	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
13	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	1,05
Coefficiente globale		0,93

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.42



Per cui si avrà

SUP LORDA COMMERCIALE = 70,18 mq

VALORE MEDIO PER Abitazione = 1.631,00,00 €/mq

VALORE CORRETTO € 1.631,00 X 0,93 = 1.516,83 €/mq arrotondato 1.517,00 € mq

VALORE COMPLESSIVO 70,18 mq x 1.517,00 €/mq = € 106.463,06

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE Appartamento sub 1 OGGETTO DELL' ESECUZIONE 191/2021

dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in: **€ 106.463,06 arrotondato a € 106.500,00 (Valore dell'immobile occupato)** al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

Lotto 5: Appartamento sito in via Farina snc piano Secondo Comune di Olbia Foglio 30
Mappale 10188 sub 5 cat. A/2

A) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso i valori di vendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate

Dall'elenco delle vendite effettuate nell'anno 2022 per la stessa categoria e nello stesso quartiere, si sono estrapolati tre immobili giudicati più significativi e precisamente:

- Vendita dell' Agosto 2022, Abitazione civile categoria A/2 Mq 79 €/Mq 1.582,00
- Vendita dell' Agosto 2022, Abitazione civile categoria A/2 Mq 123 €/Mq 1.724,00
- Vendita del Dicembre 2022, Abitazione civile categoria A/2 Mq 88 €/Mq 1.726,00
- Media del prezzo di vendita al **Mq € 1677,00**

B) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com



I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per Abitazioni vicili in provincia di Sassari, ubicate nel Comune di Olbia in stato conservativo normale in zona D2 Periferia/Olbia ovest entro la circonvallazione relativo al secondo semestre 2022, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Abitazione civile	Normale	€. 1.400,00	€. 1.850,00

C) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare del Borsino Immobiliare

banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari età . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Abitazioni civili	Normale	€. 1.338,00	€. 1.843,00

Riepilogo valori di mercato

Fonte	Valore Medio mq
Valori di vendita A.D.E.	€ 1.677,00
Valori O.M.I. A.D.E.	€ 1.625,00
Valori Borsino Immobiliare	€ 1,590,00
Valore medio delle tre fonti arrotondato	€ 1.631,00/Mq

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.44



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Strade pubbliche	1,00
2	FINITURA - buona ma con problemi di umidità e muffe	0,95
3	DISPONIBILITA' - Locato a canone libero	0,90
4	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto parziale (solo caldaia e tubazioni)	0,95
5	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano secondo (ultimo piano)	1,10
6	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica di buona qualità	1,05
7	QUALITA' EDIFICIO - Ottimo	1,05
8	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	1,00
9	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
10	UBICATO IN ZONA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA Hi4	0,95
11	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,95
12	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - privo di impianto	1,00
13	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud -Ovest - est	1,05
Coefficiente globale		0,93

Per cui si avrà

SUP LORDA COMMERCIALE = 95,65 mq

VALORE MEDIO PER Abitazione = 1.631,00,00 €/mq

VALORE CORRETTO € 1.631,00 X 0,93 = 1.516,83 €/mq arrotondato 1.520,00 € mq

VALORE COMPLESSIVO 95,65 mq x 1.520,00 €/mq = € 145.388,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE Appartamento sub 5 OGGETTO DELL' ESECUZIONE 191/2021

dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in: **€ 145.388,00 arrotondato a € 145.400,00 (Valore dell'immobile occupato)** al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.45



RIEPILOGO GENERALE

LOTTO 1 Autorimessa P1S foglio 30 mappale 10188 sub 7

Superficie utile: Mq 21,75

Superficie coperta e commerciale: Mq 26,95

H interna= 2,40 mt

Stato:Occupato (Locato a canone libero)

Più probabile Valore di mercato: € 11.300,00 (undicimilatrecento/00)

LOTTO 2 Autorimessa P1S foglio 30 mappale 10188 sub 8

Superficie utile: Mq 21,75

Superficie coperta e commerciale: Mq 26,25

H interna= 2,40 mt

Stato:Occupato (Locato a canone libero)

Più probabile Valore di mercato: € 11.000,00 (undicimila/00)

LOTTO 3 Autorimessa P1S foglio 30 mappale 10188 sub 10

Superficie utile: Mq 17,78

Superficie coperta e commerciale: Mq 20,94

H interna= 2,40 mt

Stato:Occupato (Locato a canone libero)

Più probabile Valore di mercato: € 8.750,00 (ottomilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 4 Appartamento P.T. Foglio 30 mappale 10188 sub 1

Superficie utile: Mq 43,35

Superficie coperta: Mq 53,41

S.N.R. Verande: Mq 48,86

Superficie Giardino; Mq 130,56

Superficie Commerciale: Mq 70,18

H interna= 2,70 mt

Stato:Occupato (Locato a canone libero)

Più probabile Valore di mercato: € 106.500,00 (centoseimilacinquecento/00)

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.46



LOTTO 5 Appartamento P.2°. Foglio 30 mappale 10188 sub 5

Superficie utile: Mq 68,91
Superficie coperta: Mq 85,18
S.N.R. Verande: Mq 30,26
S.N.R. Terrazzi: Mq 24,47
Superficie Commerciale: Mq 95,65
H interna media= 2,70 mt
Stato:Occupato (Locato a canone libero)
Più probabile Valore di mercato: € 145.400,00
(centoquarantacinquemilaquattrocento/00)

Valore complessivo dei lotti 1-2-3-4-5 allo stato occupato € 282.950,00

Conclusioni

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili così come espresso nel riepilogo di cui sopra, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Olbia 09/10/2023

L'esperto incaricato
Geom. Franco Garrucciu

Allegati:

- Allegato 1 - Verbali C.T.U.
- Allegato 2 - Quotazioni OMI
- Allegato 3 - Ricevute PEC
- Allegato 4 - C.E. N° 153/2008
- Allegato 5 - DUAAP prot. 102557/2010
- Allegato 6 - Planimetrie Catastali
- Allegato 7 - Visure catastali
- Allegato 8 - Ricevute PEC invio relazione alle parti
- Allegato 9 - Contratto affitto Firinu Roberto
- Allegato 10 - Contratto affitto Cappai Marta
- Allegato 11 - Modello Superfici

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com

pag.47

