

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE CIVILE**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva N.211/2019 R.G.E.
promossa da

BPER Credit Management S.C.P.A. mandataria del
Banco di Sardegna S.p.A.

contro



Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti

RELAZIONE DI PERIZIA

Integrata con le risposte alle osservazioni del C.T.P. pervenute il 27.07.2022

C.T.U. Arch. Stefano Navone



Sommario

PREMESSA.....	3
1. Inizio operazioni peritali.....	3
1.1 Verifica completezza documentazione.....	4
1.2 Individuazione, estratto di mappa, stralci strumenti di pianificazione urbanistica.....	7
2. Descrizione dell'immobile.....	12
2.1 Confini e caratteristiche della zona.....	15
3. Conformità tra la descrizione attuale del bene rispetto al pignoramento.....	15
4. Variazioni catastali e nuovi accatastamenti.....	15
5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	16
6. Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	16
7. Verifica eventuali gravami sui beni pignorati.....	17
8. Verifica Eventuali spese.....	17
9. Possibilità di vendita in più lotti.....	17
10. Pignoramento pro quota.....	17
11. Occupazione dell'immobile.....	18
12. Eventuale occupazione da parte del coniuge.....	18
13. Esistenza di vincoli.....	18
14. Determinazione del valore di mercato dei fabbricati.....	18
14.1 Consistenza dei fabbricati.....	18
14.2 Stato di conservazione.....	20
14.3 Determinazione del valore.....	22
15. Determinazione del valore di mercato dei terreni.....	24
16. Valutazioni conclusive.....	25
17. Osservazioni C.T.P. geom. Giovanni Demuro.....	27
17.1 Valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.....	27
17.2 Il contesto di riferimento dei valori dell'O.M.I.....	28
17.3 La specificità degli immobili oggetto della perizia.....	28
17.4 Costi per rendere utilizzabili gli immobili.....	28
17.5 Calcolo delle superfici equivalenti.....	29
18. Conclusioni.....	29



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Stefano Navone con studio tecnico in Olbia via G. D'Annunzio 100, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Sassari al n. 201 (duecentouno), con comunicazione ricevuta il 30.12.2020 veniva nominato C.T.U. per l'esecuzione indicata in epigrafe. Dopo aver prestato giuramento, prendeva atto dei quesiti formulati e provvedeva a dare seguito alle richieste del Giudice, a cominciare dal reperimento della documentazione amministrativa. In data 19/04/2021 venivano convocate le parti per l'inizio delle operazioni peritali avvenuto il 27/04/2021 alle ore 10.00 nel Comune di Olbia, presso i beni immobili oggetto di perizia. Poiché, a causa di una situazione complessa, è risultato necessario effettuare le pratiche catastali di variazione/accatamento, si è formulata specifica istanza contenente il preventivo di spesa al Giudice dell'esecuzione in data 21/09/2021 e 15/10/2021. A seguito delle note suddette il sottoscritto veniva autorizzato alla esecuzione degli accatamenti con nota del 13/12/2021 notificata il 14/12/2021. Immediatamente dopo l'autorizzazione lo scrivente ha provveduto a comunicare alla proprietà la necessità di un nuovo accesso ai beni oggetto dell'esecuzione, per poter eseguire i rilievi architettonici e topografici, tale accesso è avvenuto in data 21/12/2021 alle ore 9.00. Completato l'iter per la presentazione degli accatamenti in data 08/01/2022 il C.T.U. ha presentato la perizia. Il 20 dello stesso mese, all'esito positivo da parte degli Uffici competenti, venivano integrate le ultime pratiche catastali. Il breve tempo a disposizione, dall'autorizzazione del Giudice per la redazione delle pratiche catastali alla data dell'udienza, non ha materialmente consentito di trasmettere la perizia alle parti con il previsto anticipo. Per questo motivo, a seguito dell'istanza dell'Avvocato del debitore esecutato, il Giudice rinviava l'udienza al 13 settembre p.v. In data 27 luglio 2022 perveniva allo scrivente a mezzo PEC la nota contenente le osservazioni alla perizia da parte del C.T.P. geom. [REDACTED]. In merito si osserva che la nota contenente le osservazioni alla C.T.U., è firmata in digitale dal tecnico incaricato geom. [REDACTED] il suddetto documento risulta però firmato e timbrato nel pdf dal geom. [REDACTED].

Atteso quanto sopra, poiché nella PEC che è stata inviata allo scrivente dallo Studio legale [REDACTED] è presente la nomina del CTP geom. [REDACTED] ed essendo il documento firmato in digitale dallo stesso, si è ritenuto di dover procedere con le risposte alle osservazioni di cui ai successivi capitoli 17 e 18.

1. Inizio operazioni peritali

In data 27/04/2021 alle ore 10.00, a seguito della convocazione sopra citata, mi sono recato presso gli immobili oggetto del pignoramento in località Largo Patron di Corru, per procedere alle operazioni peritali. Si è presentato l'IVG nella persona del geom. Addis ed i sig.ri [REDACTED] in rappresentanza della proprietà, presso gli immobili era presente altresì la sig.ra [REDACTED]. Si è proceduto ad effettuare il sopralluogo nei diversi fabbricati oggetto del pignoramento e nel terreno circostante verificandone la consistenza. Le prime analisi hanno evidenziato numerose difformità rispetto alle concessioni edilizie ed alla documentazione catastale precedentemente reperita tramite accesso agli atti.



1.1 Verifica completezza documentazione

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva così come indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- NCEU Comune di Olbia Fabbricato sito al Foglio 26 p.IIa 98 cat. A/7 vani 16;
- NCT Comune di Olbia Terreno Foglio 26 p.IIa 99 ha 3.26.05;
- NCT Comune di Olbia R-Fabbr. rurale Foglio 26 p.IIa 100 - ha 00.03.04;
- NCT Comune di Olbia Terreno Foglio 26 p.IIa 108 ha 10.17.35;
- NCT Comune di Olbia R-Fabbr. rurale Foglio 26 p.IIa 118 ha 0.00.80;
- NCT Comune di Olbia R-Fabbr. rurale Foglio 26 p.IIa 119 ha 0.00.48;
- NCT Comune di Olbia Terreno Foglio 26 p.IIa 122 ha 00.06.31;
- NCT Comune di Olbia CO-Corte o resede Foglio 26 p.IIa 120 ha 00.07.95.

Il certificato notarile recita quanto segue:

Foglio 26 mappale 98, LARGO PATRON DI CORRU, piano T-1, Cat. A/7 Cl. 1, vani 16, superficie catastale mq. 484 R.C.E. 3.264,01

(Risulta così distinto per variazione del 23/08/2017 protocollo n. SS100729 in atti dal 23/08/2017 bonifica identificativo catastale n. 17462.1/2017 e per variazione del 10/06/2003 protocollo n. 210255 in atti dal 10/06/2003 var. classamento n. 3772 .1/2003 e per classamento del 28/04/1999 in atti dal 28/04/1999 n. 12031.1/1999 e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987).

Foglio 26 mappale 99, ha 3.26.05, R.D.E. 42,10 R.A.E. 33.68

(Risulta così distinto per variazione territoriale del 23/03/1979 in atti dal 31/10/2014 legge regionale n. 16 del 23/03/1979 proveniente dal comune di Nuchis trasferito al comune di Olbia sezione Nuchis G015N n. 2/2014 e tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985)

Foglio 26 mappale 100, SOPPRESSO DAL 24/10/2017

(Risultava così distinto per mappale del 24/10/2017 protocollo n. SS129060 in atti 24/10/2017 presentato il 24/10/2017 n. 129060.1/2017 e per variazione territoriale del 23/03/1979 in atti dal 31/10/2014 legge regionale n. 16 del 23/03/1979 proveniente dal comune di Nuchis trasferito al comune di Olbia sezione Nuchis G015N n. 2/2014 e tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985).

La soppressione ha originato le seguenti unità immobiliari distinte:

- al Catasto Terreni al: Foglio 26 mappale 2534 Ente Urbano are 03.04
- al Catasto Fabbricati alla sezione N: Foglio 26 mappale 2534, in attesa di dichiarazione

(Risulta così distinto per costituzione del 24/10/2017 protocollo n. SS0129222 in atti dal 24/10/2017 associato al tipo mappale con protocollo SS0129060 del 24/10/2017 n. 129060.1/2017).

Foglio 26 mappale 108, ha 10.17.35, R.D.E. 78,81 R.A.E. 52,54

(Risulta così distinto per variazione territoriale del 23/03/1979 in atti dal 31/10/2014 legge regionale n. 16 del 23/03/1979 proveniente dal comune di Nuchis trasferito al comune di Olbia sezione Nuchis G015N n. 2/2014 e per riordino fondiario del 05/08/2014 protocollo n. SS0122804 in atti dal 05/08/2014 n. 16447.1/2014 - che comprende il mappale 109 - e tali dall'impianto meccanografico del 06/11/1985).

Foglio 26 mappale 118, SOPPRESSO DAL 27/10/2017 e unito al mappale 98 vedi sopra



(Risultava così distinto per variazione del 27/02/2017 protocollo n. SS0023991 in atti dal 27/02/2017 bonifica identificativo catastale n. 4605.1/2007 e per variazione d'ufficio del 27/02/2017 n. protocollo n. SS0023983 in atti dal 27/02/2017 n. 4599.1/2017 e per variazione territoriale del 23/03/1979 in atti dal 31/10/2014 legge regionale n. 16 del 23/03/1979 proveniente dal comune di Nuchis traferito al comune di Olbia sezione Nuchis G015N n. 2/2014 e tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985).

Foglio 26 mappale 119, SOPPRESSO DAL 27/10/2017 e unito al mappale 98 vedi sopra

(Risultava così distinto per variazione del 27/02/2017 protocollo n. SS0023991 in atti dal 27/02/2017 bonifica identificativo catastale n. 4605.1/2007 e per variazione d'ufficio del 27/02/2017 n. protocollo n. SS0023983 in atti dal 27/02/2017 n. 4600.1/2017 e per variazione territoriale del 23/03/1979 in atti dal 31/10/2014 legge regionale n. 16 del 23/03/1979 proveniente dal comune di Nuchis trasferito al comune di Olbia sezione Nuchis G015N n. 2/2014 e tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985).

Foglio 26 mappale 122, are 06.31, R.D.E. 0,49 R.A.E. 0,33

(Risulta così distinto per variazione territoriale del 23/03/1979 in atti dal 31/10/2014 legge regionale n. 16 del 23/03/1979 proveniente dal comune di Nuchis traferito al comune di Olbia sezione Nuchis G015N n. 2/2014 e per riordino fondiario del 05/08/2014 protocollo n. SS0122821 in atti dal 05/08/2014 n. 16450.1/2014 e tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985).

Foglio 26 mappale 120, are 7.95, corte comune ai numeri 98-118-e 119

(Risulta così distinto per variazione territoriale del 23/03/1979 in atti dal 31/10/2014 legge regionale n. 16 del 23/03/1979 proveniente dal comune di Nuchis traferito al comune di Olbia sezione Nuchis G015N n. 4/2014 e tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985).

Dalle verifiche effettuate i dati catastali sopra indicati risultano confermati, si allegano le relative visure storiche. Dalla relazione notarile allegata si evince altresì che gli immobili sono di piena proprietà del signor [REDACTED] Non vi sono ulteriori formalità al 28/12/2021 rispetto a quanto indicato nella relazione notarile.

Relativamente alle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli le sole presenti sono le seguenti:

TRASCRIZIONI:

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 20 Reg. Gen. 32 del 03/01/2020,

a favore: BANCO DI SARDEGNA S.P.A., con sede in Cagliari (CA),

Codice Fiscale :01564560900

contro: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED] titolare della piena proprietà Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania del 19/11/2019 Rep. 2219.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

ISCRIZIONI:

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 1151 Reg. Gen. 7134 del 26/10/2015, per la somma di Euro 670.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 335.000,00, da restituire in anni 10, mesi 2 giorni 11



a favore: BANCO DI SARDEGNA S.P.A., con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale :01564560900, che elegge domicilio in Roma, Via Boncompagni 6

contro: [REDACTED]

titolare della piena proprietà Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio ATLANTE NICOLA del 21/10/2015 rep. 51175/25354.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

Dalla visura ipotecaria effettuata in data 28/12/2021 non risultano ulteriori formalità.

Relativamente ai **titoli di provenienza nel ventennio** la situazione è la seguente:

Al signor [REDACTED] in regime di separazione dei beni, la quota di 1/3 di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 26 mappale 98 e al Catasto Terreni al Foglio 26 mappali 99, 100, 108, 109, 118, 119, 122 e 120 è pervenuta per cessione di diritti reali a titolo oneroso a ministero Notaio ATLANTE NICOLA del 26/03/2013 Rep. 44068/20648, trascritto a Sassari- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 2121 Reg. Gen. 2933 del 12/04/2013, dalla signora [REDACTED] titolare della quota di 1/3 di piena proprietà.

Al signor [REDACTED] in regime di separazione dei beni, la quota di 1/3 di piena proprietà delle predette unità immobiliari è pervenuta per atto di permuta a ministero Notaio ATLANTE NICOLA del 26/03/2013 Rep. 44068/20648, trascritto a Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 2120 Reg. Gen. 2932 del 12/04/2013, dal signor [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] sopra generalizzati, la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà delle predette unità immobiliari nella loro precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale era pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- per sentenza di acquisto per usucapione, atto giudiziario del Tribunale sede: Olbia del 11/02/2009 Rep. 169/2009 trascritto a Sassari- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 6497 Reg. Gen. 10059 del 20/10/2011 e trascritto a Sassari- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio

- per atto di donazione accettata a ministero Notaio FRANCESCO CAPORALI del 16/01/1986 Rep. 4365/1078, trascritto a Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 1292 Reg. Gen. 1741 del 03/04/1986, [REDACTED]

[REDACTED] titolare della piena proprietà che cede l'usufrutto con il medesimo atto, trascritto a Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 1293 Reg. Gen. 1742 del 03/04/1986 al signor [REDACTED]

Ricongiungimento di usufrutto in morte del predetto [REDACTED] avvenuta in data 26/02/2007.



1.2 Individuazione, estratto di mappa, stralci strumenti di pianificazione urbanistica

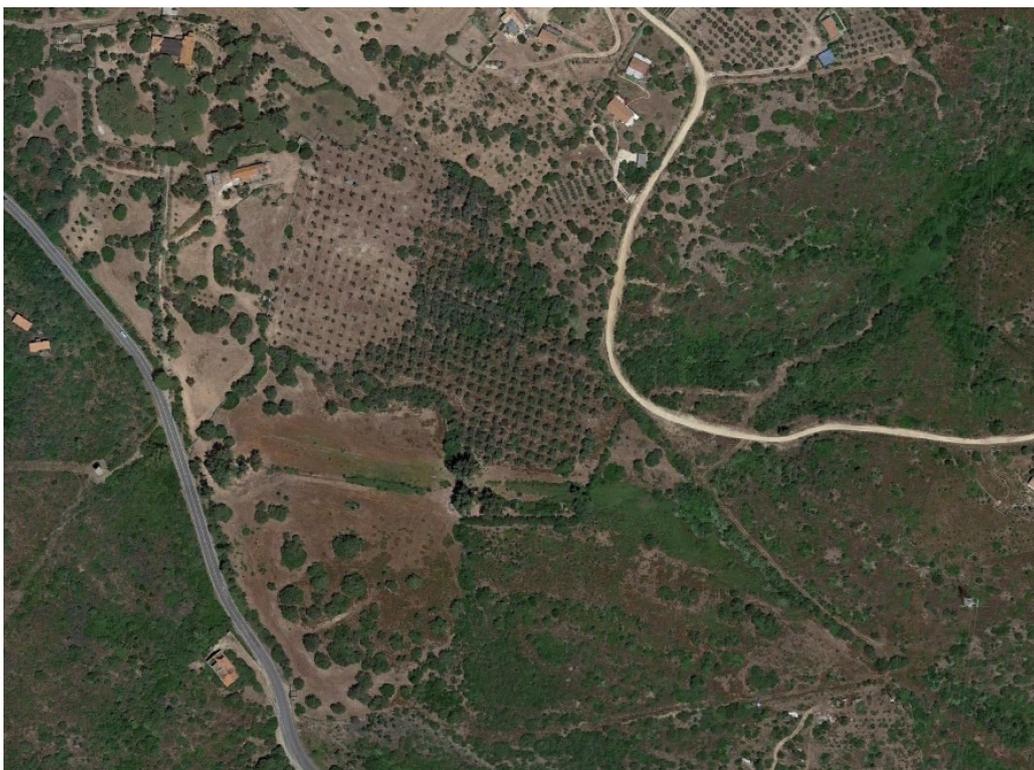


Foto 1: immagine satellitare



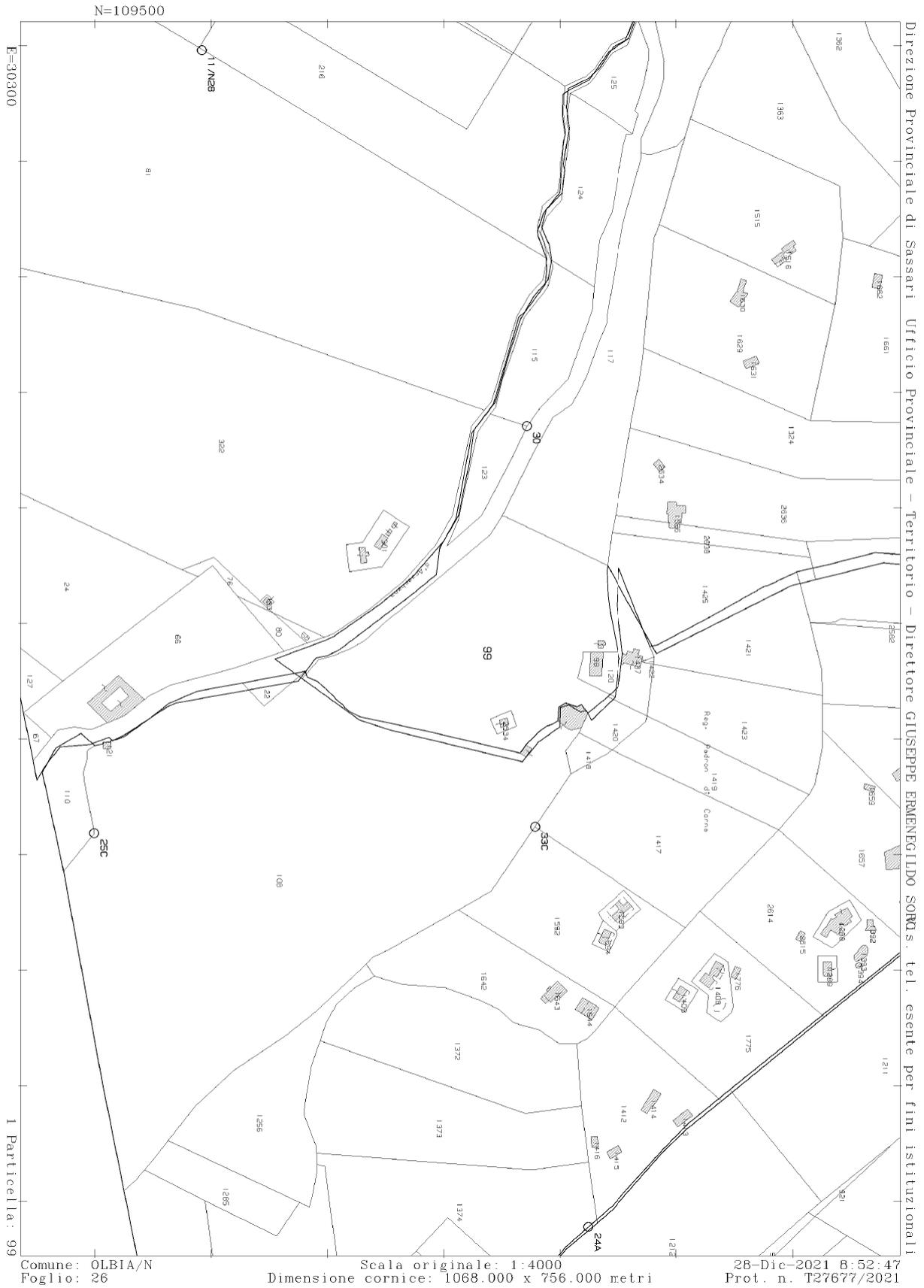


Figura 1: estratto di mappa ante riordino catastale





Figura 2: estratto di mappa aggiornato



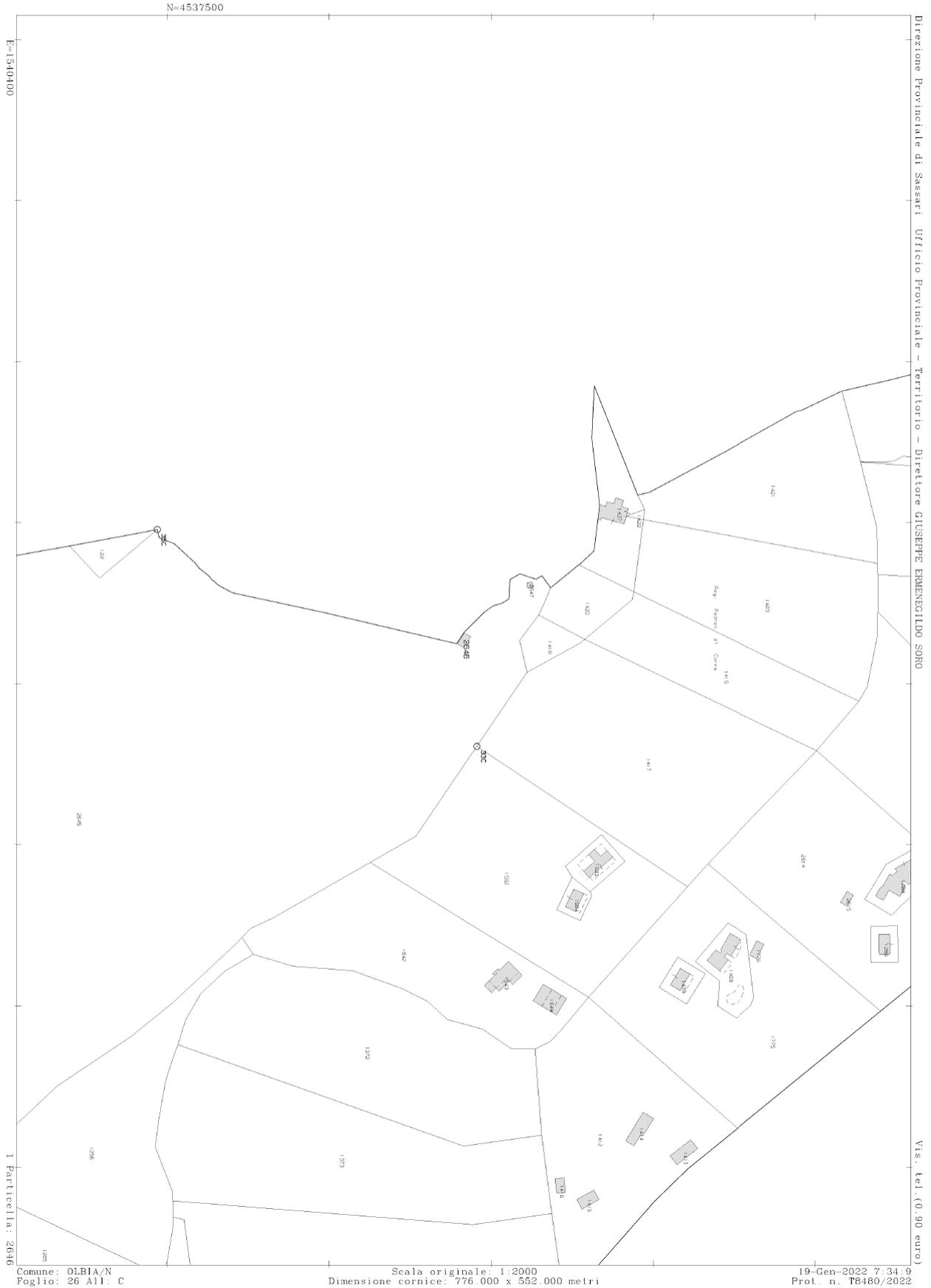


Figura 3: estratto di mappa aggiornato



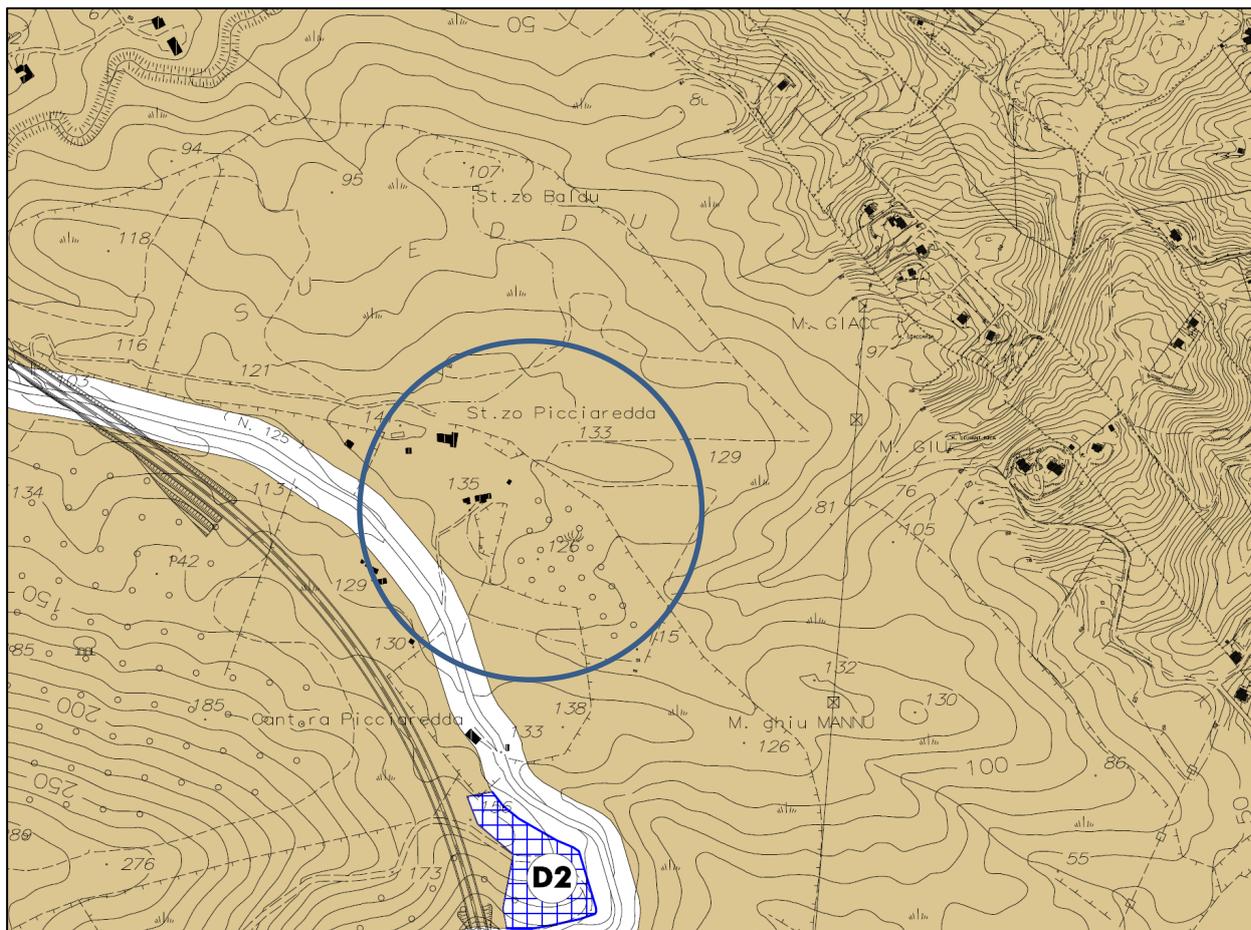


Figura 4: stralcio Programma di Fabbricazione

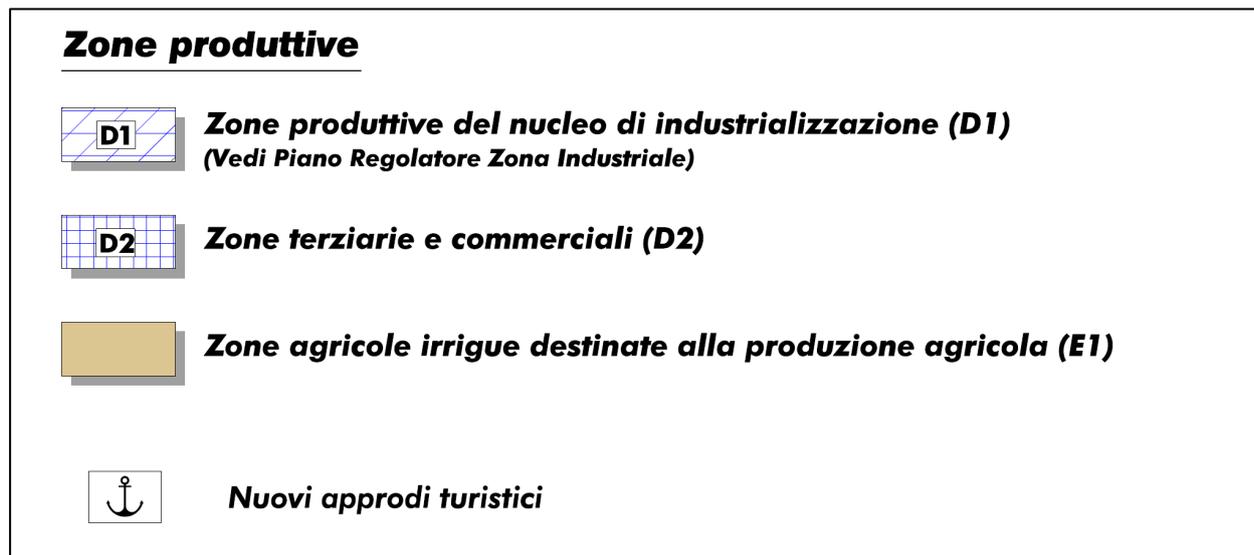


Figura 5: stralcio legenda Programma di Fabbricazione



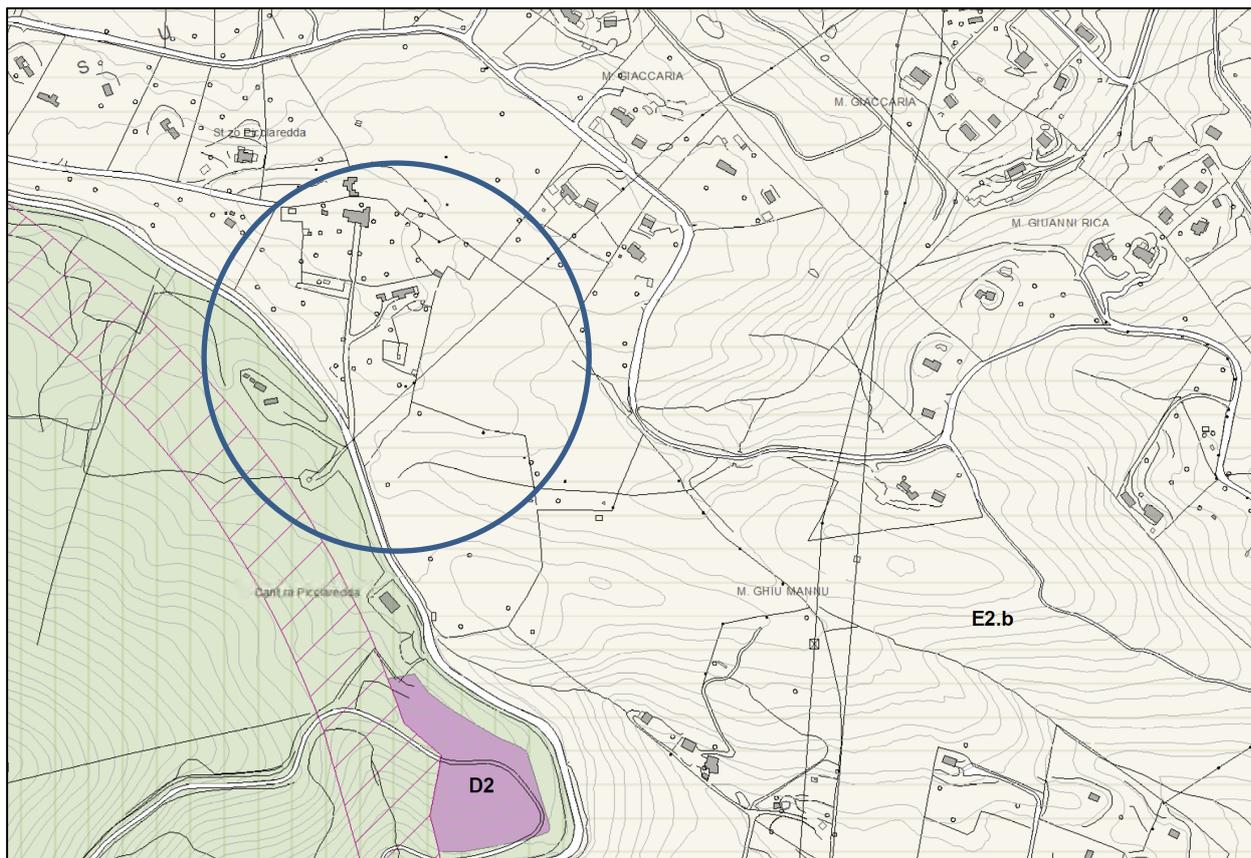


Figura 6: stralcio Piano Urbanistico Comunale adottato

	E2 - Aree agricole di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva
	E2.a - Aree di primaria importanza in terreni irrigui
	E2.b - Aree di primaria importanza in terreni non irrigui
	E2.c - Aree di primaria importanza di supporto alle attività zootecniche tradizionali
	E5 - Aree agricole marginali nelle quali garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale
	E5.a - Aree agricole con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali
	E5.b - Aree agricole con marginalità elevata utilizzabili per scopi silvo-culturali
	E5.c - Aree agricole con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione

Figura 7: stralcio legenda Piano Urbanistico Comunale

2. Descrizione dell'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un'ampia proprietà costituita da fabbricati e terreni, vi si accede dalla SS 125 Olbia nord, civici nn. 34 e 36. Dal cancello di accesso un percorso carrabile conduce all'edificio principale. Di seguito la descrizione dei fabbricati e successivamente dei terreni.



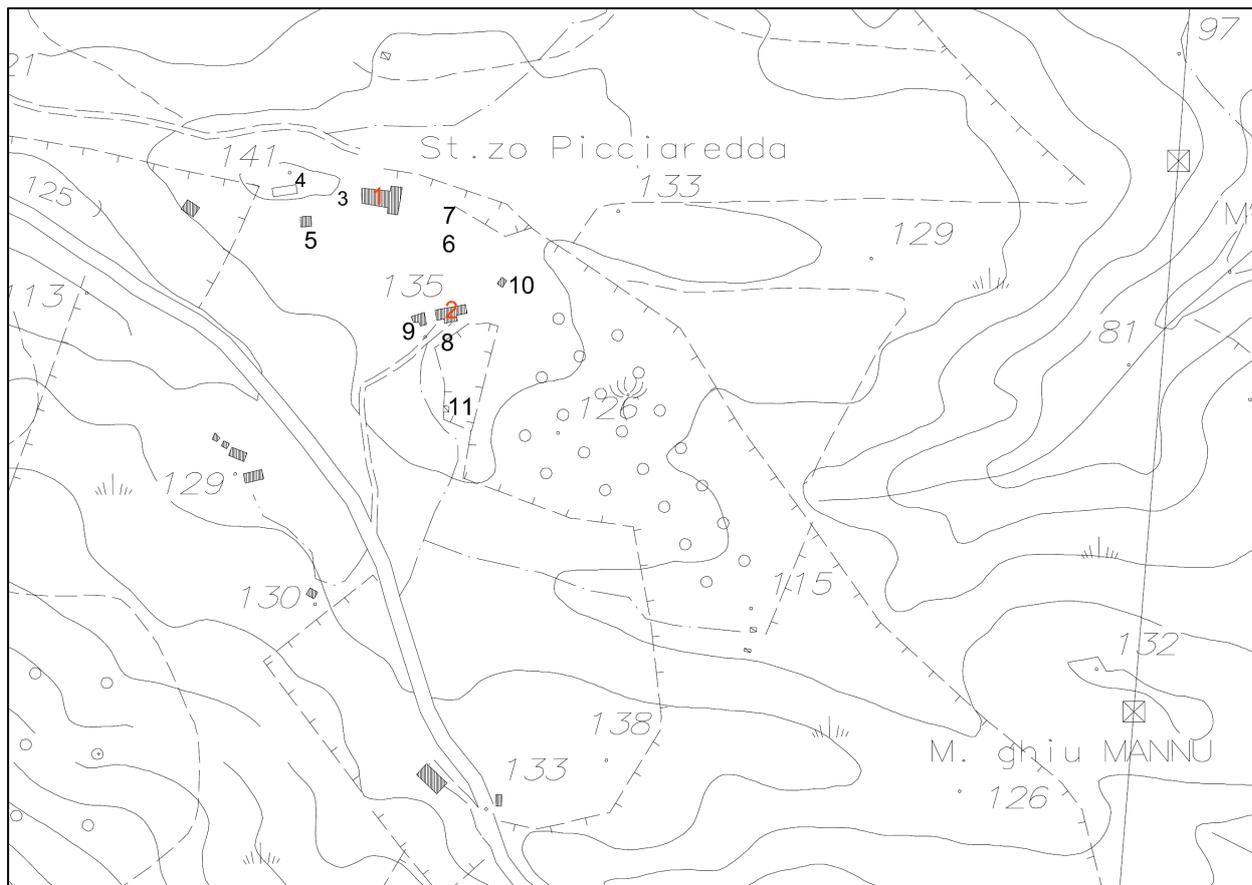


Figura 8: indicazione dei fabbricati su aerofotogrammetrico

- 1- **Abitazione principale.** Si tratta di un edificio a due piani realizzato in muratura portante di spessore variabile da 50 a 65 cm su fondazione continua, i solai sono in laterocemento, legno e ferro, le coperture sono realizzate in legno e laterizio. Il tetto è in parte a capanna (lato est) ed in parte a padiglione (lato ovest) la finitura è realizzata in tegole marsigliesi. Le tramezzature interne sono in laterizio forato da 8 cm. ed il piano primo è controsoffittato. In alcuni punti la muratura perimetrale presenta spessori inferiori ed è realizzata in blocchi di cls, si tratta delle porzioni di fabbricato realizzate successivamente al primo impianto. Gli intonaci sono al civile, all'esterno in alcuni tratti è presente una lavorazione a spatola della superficie. All'interno le quote del pavimento non sono sempre omogenee, in particolare la cucina e la zona nord della casa sono più alte di circa 30 cm. I serramenti esterni sono realizzati in legno e presentano gli scurini interni e le persiane. Le porte interne sono in legno. Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in monocottura e in graniglia di cemento, nei bagni pavimenti e rivestimenti sono realizzati in bicottura o monocottura decorata; i battiscopa, dove esistenti, sono in marmo o in legno. Le scale interne sono rivestite in marmo. L'impianto elettrico è parzialmente sottotraccia ed in parte esterno con evidenti aggiunte eseguite nel tempo, complessivamente è un impianto datato che richiede un radicale intervento di manutenzione. Nella casa non c'è impianto di riscaldamento, sono presenti i condizionatori solo in alcune stanze. E' presente un impianto citofonico che comanda l'apertura del



cancello elettrico all'ingresso della proprietà, l'automatismo del cancello ha la scheda fuori uso e non si è potuta testare la funzionalità dell'impianto. L'impianto televisivo è del tipo satellitare. All'esterno le scale di accesso al piano primo sono rivestite con lastre di granito mentre le pavimentazioni sono prevalentemente in cotto. L'originaria abitazione è stata oggetto di parziale sopraelevazione autorizzata ai sensi della L.R. 4/2009 pratica n. 1216/11, presa d'atto del 31/10/2012. I lavori non sono stati conclusi e la parte sopraelevata risulta priva dei serramenti, circostanza che determina cospicue infiltrazioni d'acqua nel piano terra della casa. La struttura verticale della porzione in sopraelevazione è costituita da blocchi tipo ISOTEX che non sono stati intonacati. Mancano le partizioni interne e le pavimentazioni. I lavori di ampliamento, oltre alla demolizione del tetto preesistente, hanno comportato la demolizione di due verande nei lati ovest ed est dell'edificio. La superficie calpestabile è pari a mq 232 al piano terra, mq 136,41 oltre mq 126,56 a rustico, al primo piano. Al piano terra sono presenti ingresso, soggiorno, pranzo e cucina in ambienti separati, quattro camere da letto, due servizi igienici ed un ampio ripostiglio oltre ai disimpegni. Al piano primo quattro camere da letto di cui una con accesso esterno separato, un bagno ed un disimpegno; sempre al primo piano la parte centrale della casa è occupata dall'ampliamento, rimasto in stato di rustico, che non presenta partizioni interne.

- 2- **Dependance – casa custode.** Edificio situato a circa 80 metri a sud dell'abitazione principale, è ad un solo piano con copertura a capanna. La struttura verticale è in muratura portante su fondazione continua. Nel lato est un ampliamento realizzato in blocchi di cls con copertura piana ospita una camera ed un bagno tramezzati in mattoni laterizi da 8 cm. La copertura presenta nel soffitto interno un rivestimento in perlinato di legno, all'esterno il manto di finitura è in tegole coppi. I serramenti esterni sono in legno con persiane, le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno presenta pavimento e rivestimento in gres porcellanato così come i pavimenti dell'intera casa. L'impianto elettrico risulta prevalentemente sottotraccia, vi è un impianto citofonico che non è stato possibile testare. L'impianto televisivo è di tipo satellitare. In corrispondenza dell'ingresso è presente una veranda coperta con pilastri in muratura e copertura in laterocemento finita in tegole coppi. La superficie interna calpestabile è pari a mq 83,25 mentre la veranda misura mq 23,78. Sono presenti una cucina/pranzo, un soggiorno/camera, due camere da letto ed un bagno. Nel lato sud da cui si accede all'abitazione, oltre alla veranda pavimentata in cotto, è stata realizzata una pavimentazione in basolato.
- 3- **Ripostiglio e locale tecnico.** A circa 15 metri ad ovest dell'abitazione principale si trova un ripostiglio con annesso locale tecnico che misura circa 17 mq di superficie lorda. E' realizzato in muratura portante e coperto con un solaio in laterocemento finito con tegole coppi.
- 4- **Vasca di accumulo idrico e locale tecnico.** La vasca e l'annesso locale tecnico sono situati a circa 40 metri ad ovest dell'abitazione principale, si tratta di una vasca in cemento armato senza copertura e divisa in due parti, sul lato corto è presente un piccolo locale tecnico realizzato in blocchi di cls con copertura in laterizio e tegole coppi. Cisterna e locale tecnico misurano circa 123 mq lordi. La vasca è vuota e apparentemente non utilizzata.



- 5- **Garage.** A circa 40 metri a sud ovest dell'abitazione principale è situato un garage realizzato in blocchi di cls con copertura in lastre di cemento ondulate, la superficie è pari a 41 mq lordi.
 - 6- **Ripostiglio1.** Questo piccolo fabbricato è situato circa 40 metri ad est dell'abitazione principale ha pianta quadrata, copertura a padiglione in cemento e misura mq 10 lordi.
 - 7- **Ripostiglio2.** In prossimità del fabbricato di cui al punto 6 è situato un altro ripostiglio realizzato in muratura portante con tetto ad una falda con copertura in tegole, la superficie lorda è di mq 7, stante la vicinanza al confine inferiore a 5 metri e considerato il pessimo stato di conservazione, se ne propone la demolizione quantificando di seguito il relativo costo.
 - 8- **Deposito – forno.** A circa dieci metri a sud del secondo fabbricato residenziale (2) è situato un deposito con annesso forno, la struttura è realizzata in muratura portante con copertura in legno e soprastante manto di tegole coppi, la superficie è pari a mq 14 compreso il forno.
 - 9- **Cisterna.** In prossimità del fabbricato n. 2, circa sette metri ad ovest è presente una cisterna fuori terra realizzata in muratura portante e solaio piano in laterocemento, misura mq 55.
 - 10- **Deposito.** Questo fabbricato è situato a circa 30 metri a nord est del fabbricato di cui al punto 2. E' realizzato in blocchi di cls con copertura in lastre di cemento ondulate, misura mq 36 lordi.
 - 11- **Pollaio.** Realizzato in blocchi di cls con tetto in laterocemento e copertura in coppi, misura mq 7.
- Sono altresì presenti degli ulteriori piccoli fabbricati in stato di degrado per i quali si prevede la rimozione.

2.1 Confini e caratteristiche della zona

La proprietà oggetto della esecuzione confina lungo il lato ovest con la SS 125 sulla quale è situato l'ingresso e con il mappale 117 F26 Comune di Olbia sezione N; verso nord confina con i mappali nn. 1422, 1437, 1420 e 1418 dello stesso foglio; il lato est confina con i mappali nn. 1592, 1642, 1256 e 1285 del F26. La zona in esame è situata a circa 3 km dalla città di Olbia lungo la strada per Arzachena; la posizione è pertanto prossima alla città su una strada di grande traffico veicolare. A circa 7 km si trova la spiaggia di Marinella ed alla medesima distanza il porto di Portisco oltre il quale si trovano le spiagge più rinomate della Costa Smeralda. All'ingresso di Olbia si trova il centro commerciale Terranova e la zona commerciale Basa dotata di tutti i servizi. Porto, aeroporto e stazione ferroviaria di Olbia sono situati nel raggio di 10 km dalla proprietà. Entro 15 km è possibile raggiungere il Comune di Golfo Aranci ed il relativo porto.

3. Conformità tra la descrizione attuale del bene rispetto al pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono stati aggiornati poiché risultavano delle difformità ed alcuni fabbricati non risultavano accatastati.

4. Variazioni catastali e nuovi accatastamenti

I nuovi dati catastali all'urbano sono i seguenti (nell'allegato 2 si riportano le visure aggiornate):

- F 26 mappale 98 sub 1,2 (sub 1abitazione principale e sua pertinenza, sub 2 in corso di costruzione)
- F 26 mappale 2534 (abitazione custode, sua pertinenza con cisterna e deposito/forno)
- F26 mappale 2640 (deposito/L.T.)
- F26 mappale 2641 (garage)



- F26 mappale 2642 (pollaio)
- F26 mappale 2647 (ripostiglio 1)
- F26 mappale 2646 (deposito)

I nuovi dati al catasto terreni sono i seguenti:

- F26 mappale 2639 (ex 99)
- F26 mappale 2645 (ex 108)
- F26 mappale 122 (invariato)

5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il Comune di Olbia è dotato di un Programma di Fabbricazione la cui ultima variante generale risale al 2004, ha altresì adottato il Piano Urbanistico Comunale che è in fase di approvazione dai competenti Organi regionali. Stante questa situazione ogni modifica del territorio deve essere conforme ad entrambe gli strumenti urbanistici, ove questi fossero in contrasto vale la specifica norma più restrittiva.

Nel nostro caso i due strumenti individuano le aree in zona E agricola con diverse articolazioni di dettaglio, il P. di F. le inserisce in zona E1, il P.U.C. in zona E2.b. Si allegano gli stralci delle rispettive Norme Tecniche di Attuazione. Sinteticamente gli indici sono lo 0,03 mc/mq per le residenze (funzionali alla gestione del fondo) e 0.1 mc/mq per fabbricati ed impianti al servizio dell'azienda. Tali parametri sono riportati in entrambe le stesure delle norme, variano le superfici minime del lotto necessarie per poter costruire che sono state modificate, in senso meno restrittivo rispetto alle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale, dalla L.R. 1/2021, che però risulta attualmente impugnata dalla Corte Costituzionale. Quando il P.U.C. verrà definitivamente approvato il quadro normativo su questo punto troverà un assetto definitivo. Si è provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Olbia con mail/PEC protocollata con numero 149859 in data 28/12/2021 indirizzata a: UR - DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO. Il relativo certificato si allega in copia (allegato 2).

6. Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Relativamente all'immobile principale (1) è stata rilasciata la concessione in sanatoria Pratica N. 5315 del 29/07/1999, successivamente è stata presentata dal sig. [REDACTED] una DIA per l'ampliamento dell'abitazione ex L.R. 4/2009 pratica n. 1216/11. A seguito della presa d'atto del 31/10/2012 da parte del Dirigente del settore pianificazione e gestione del territorio – edilizia privata e pubblica del Comune di Olbia e della successiva denuncia di inizio lavori prot. N. 0089105 del 30/09/2013, l'intervento ha avuto inizio con la demolizione di una porzione del tetto e delle verande sui lati sud e nord della casa e con la realizzazione del nuovo volume al rustico. I lavori non sono mai stati ultimati ed attualmente il periodo per la realizzazione degli stessi, fissato in tre anni dalla presa d'atto, è trascorso. Occorre pertanto ripresentare il progetto indicando lo stato di consistenza dell'intervento per poter completare i lavori. Successivamente alla suddetta pratica edilizia è stato presentato il progetto per la realizzazione di una piscina autorizzato con Provvedimento Conclusivo del Procedimento N. 167116 del 13.04.2016, i lavori in questo caso non sono mai iniziati. Non è presente la dichiarazione di agibilità.



Con riferimento all'immobile (2), anche questo è stato oggetto di una istanza presentata dal sig. [REDACTED] per l'ampliamento ai sensi della L.R. 21 del 21/11/2016 *Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico*. La pratica ha il Codice univoco Sue: 1495/2014, posizione edilizia Sue: 1495/2014, numero/data prot.: 106792 del 03.11.2014. In data 17.05.2016 il Comune di Olbia Settore Pianificazione e Gestione del Territorio Edilizia Privata e Pubblica Servizio Sportello Unico Edilizia, comunicava l'ammontare degli oneri di urbanizzazione. I lavori non sono mai iniziati e lo stato dell'immobile è quello individuato nello stato di fatto della tavola 03 del relativo progetto, dove viene dichiarato che *ai sensi e per effetto della vigente legislazione edilizia in ordine ai fabbricati di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di intervento, sono stati edificati antecedentemente al 1 settembre 1967*; tale dichiarazione riguarda anche la cisterna ed il deposito/forno (nn. 8 e 9). Non è presente la dichiarazione di agibilità.

Per quanto attiene i vari fabbricati di servizio presenti nell'area in esame (numeri da 3 a 7 e 10, 11), non sono presenti autorizzazioni o concessioni edilizie. E' presumibile che siano stati realizzati prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, il loro mantenimento è possibile previo accertamento di conformità. I costi per la regolarizzazione di tutti i fabbricati ammonta presuntivamente ad € 20.000,00 tra spese tecniche, diritti di segreteria e oneri di urbanizzazione.

7. Verifica eventuali gravami sui beni pignorati

Dalle verifiche effettuate il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

8. Verifica Eventuali spese

Non trattandosi di un condominio sul bene non gravano spese condominiali o straordinarie.

9. Possibilità di vendita in più lotti

Premesso che la proprietà denominata anche nella toponomastica *stazzo Picciaredda* inserita nel repertorio BURAS tra gli ambiti interessati da tutela, a parere dello scrivente, ha un maggiore valore se alienata nella sua interezza, è possibile la suddivisione in più lotti prendendo in considerazione le diverse consistenze catastali desunte dal riordino eseguito nell'ambito della presente perizia ovvero:

- Abitazione principale F26 mappale 98 sub 1,2;
- Abitazione custode F26 mappale 2534 oltre a cisterna e deposito/forno (nn. 8 e 9);
- F 26 mappale 2639 (ex 99) con deposito/l.t. (mappale 2640), cisterna, garage (mappale 2641), pollaio (mappale 2642) nn. 3, 4, 5, 11;
- F26 mappale 2645 (ex 108) con ripostiglio1 (mappale 2647), deposito (mappale 2646) nn. 6, 10 e F26 mappale 122.

Sul mapp. 2639 graverà la servitù di passaggio verso le due abitazioni (mapp. 98 sub1,2, mapp. 2543).

10. Pignoramento pro quota

L'immobile non risulta pignorato pro quota.



11. Occupazione dell'immobile

Dalle verifiche e dai sopralluoghi effettuati l'immobile principale risulta libero, mentre la dependance (2) risulta occupata dalla sig.ra ██████████ in forza dell'autorizzazione del Giudice in data 14/10/2021, rilasciata su istanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie che ravvisava, tra l'altro, l'opportunità di accogliere l'offerta dell'esecutato di mantenere l'occupazione del compendio, a fronte di un canone mensile pari ad € 400, per consentire le manutenzioni e la cura delle colture e degli animali. Tale occupazione decorre dal mese di luglio 2021 fino all'intervento di aggiudicazione.

12. Eventuale occupazione da parte del coniuge

L'immobile non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge dell'esecutato.

13. Esistenza di vincoli

L'intera area è sottoposta a vincolo paesaggistico e di tutela dei beni storico culturali. Una parte dei terreni, quelli che confinano con la SS125, ricadono nella fascia di rispetto della viabilità extraurbana. Parte dei terreni sono classificati Hg1 a pericolosità da frana moderata (vedi CDU nell'allegato 2).

14. Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

Nella determinazione del valore di mercato degli immobili occorre verificarne la consistenza in termini di superficie commerciale, di tipologia e dello stato di conservazione. Tali elementi sono alla base del calcolo del valore come di seguito esplicitato. Nel caso specifico la valutazione complessiva sarà costituita dalla parte residenziale, quindi i fabbricati e le loro pertinenze e dal terreno circostante con fabbricati annessi.

14.1 Consistenza dei fabbricati

Abitazione principale. L'abitazione principale è articolata su due piani, terra e primo.

Di seguito si riportano le consistenze espresse in mq del bene in oggetto, tali superfici vengono moltiplicate per un coefficiente a seconda della natura delle stesse. In questo modo si ottiene la superficie ragguagliata da porre alla base del calcolo per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie commerciale	Condizioni
P.T. abitazione	311	1	311 (100%)	Mediocre
P.I. abitazione	173	1	173 (100%)	Mediocre
P.I. abitazione (rustico)	140	0,6	84 (60%)	
P.T. superfici accessorie (scale esterne)	12	0.6	7,20 (60%)	
Area di pertinenza pavimentata	285	0.05	14,25 (5%)	
Area di pertinenza non pavimentata	1034	0.01	10,34 (1%)	
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			599,79	

Tabella 1





Figura 9: piano terra

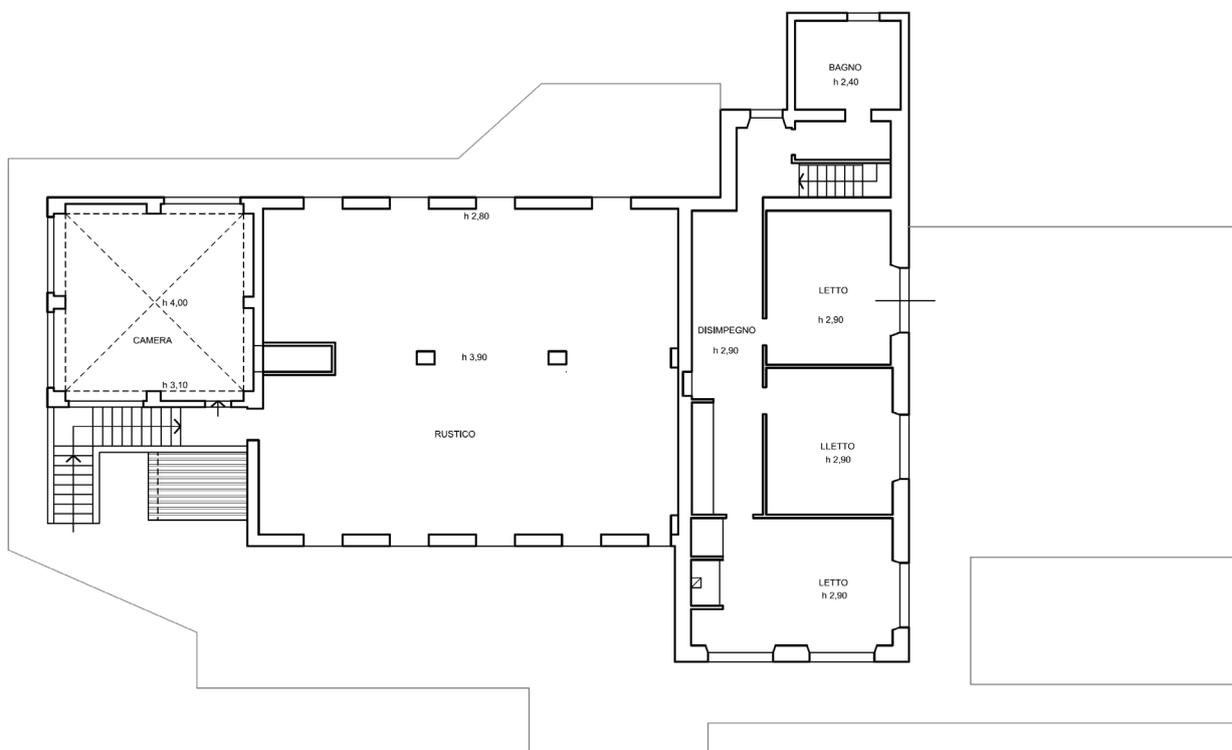


Figura 10: pianta piano primo



Dependance – casa custode. Questo fabbricato è articolato su un solo livello

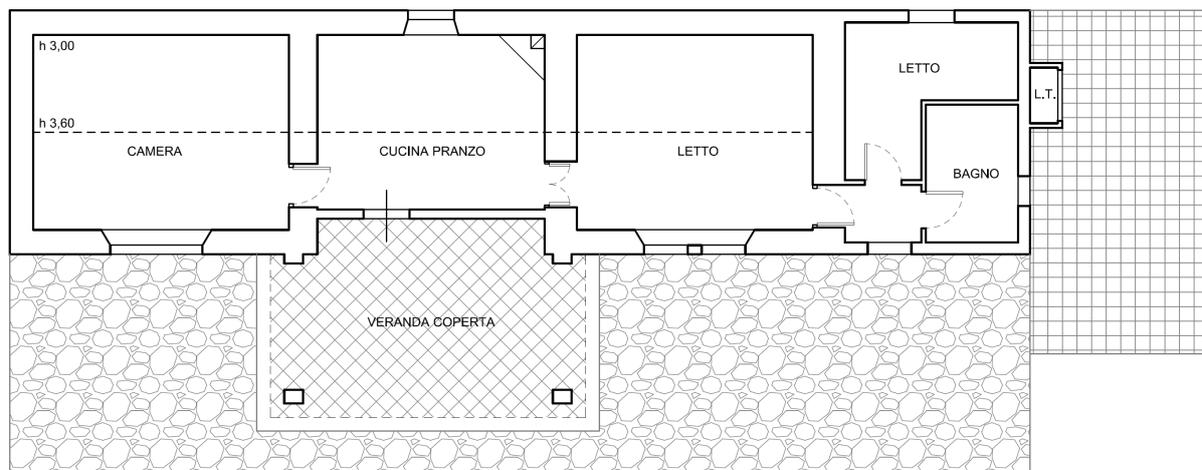


Figura 11: dependance – custode

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie commerciale	Condizioni
P.T. abitazione	114,20	1	114,20 (100%)	Sufficienti
P.T. veranda coperta	24,20	0,6	14,50 (60%)	Sufficienti
Area di pertinenza pavimentata	108	0.05	5,40 (5%)	
Deposito/forno	13.80	0.6	8,28 (50%)	Mediocri
Cisterna	55,21	0,3	16,56 (40%)	Mediocri
	846,59	0,01	8,47 (1%)	
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			167,41	

Tabella 2

14.2 Stato di conservazione

I fabbricati versano in condizioni di conservazione non ottimali, le pertinenze costituite da magazzini, locali tecnici e garage, sono stati inseriti nel calcolo delle superfici commerciali degli immobili ad essi più vicini (vedi successivo paragrafo 9). Sono stati rilevati altri manufatti in stato di abbandono, segnatamente una tettoia, un baraccamento adibito presumibilmente a canile ed un terzo locale tecnico in pessimo stato di conservazione realizzato a meno di 5 metri dal confine tutti nel mappale 2639. Inoltre un locale tecnico situato nel mappale 2645.

Abitazione principale. Il fabbricato ha subito un incendio nel piano terreno alcuni anni or sono, le tracce sono ancora visibili su alcuni serramenti interni dove l'annerimento determinato dal fumo è ancora presente, nonostante siano stati ripuliti. Il problema principale è stato però determinato dai lavori per l'ampliamento che non sono stati completati, creando in vari punti l'infiltrazione di acque meteoriche che hanno rovinato le tinteggiature interne ed in qualche caso gli intonaci. Anche all'esterno le superfici degli intonaci risultano



ammalorate in diversi punti. I lavori suddetti hanno determinato la rimozione della veranda situata nella facciata principale e della veranda chiusa adibita a ripostiglio posizionata sul retro dell'abitazione. La demolizione di dette coperture è chiaramente visibile dal taglio degli intonaci che ha costituito, tra l'altro, una via di infiltrazione per l'acqua piovana. La mancanza dei serramenti nel volume incrementato ha creato, nel corso degli anni, l'allagamento della porzione del primo piano dove insiste l'ampliamento, causa principale delle infiltrazioni al piano terra. Sarebbe opportuno, prima possibile, chiudere le bucatore delle finestre per evitare ulteriori danni. Le pavimentazioni interne, complessivamente in buono stato, non risultano omogenee essendo state realizzate presumibilmente in differenti periodi nel corso delle modifiche e degli ampliamenti del nucleo originario. Le persiane in alcuni casi stanno perdendo le stecche orizzontali e tutte necessitano di un radicale intervento manutentivo. I servizi igienici sono ben conservati e funzionanti, probabilmente sono stati rifatti più recentemente. Rispetto ad una valutazione media è utile applicare i coefficienti della seguente tabella che tengono conto sia della vetustà, che dello stato di conservazione del bene; nel nostro caso si prenderà come riferimento la fascia dai 41 ai 60 anni ed uno stato di conservazione mediocre. Il coefficiente di riduzione è pertanto pari a 0,65 per un edificio medio.

Età e qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Tabella 3

Dependance – casa custode. Questo edificio ricalca la tipologia dello stazzo gallurese, le condizioni di conservazione sono abbastanza buone fatta eccezione per la parte est del fabbricato che è stata probabilmente ampliata rispetto alla consistenza originaria e presenta un tetto piano la cui impermeabilizzazione deve essere rifatta. Sono infatti presenti copiose infiltrazioni di acque meteoriche. Il



coefficiente di riduzione anche in questo caso è lo 0,65 poiché al migliore stato di conservazione va aggiunta la qualità complessiva dell'edificio che risulta inferiore.

14.3 Determinazione del valore

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno seguire, come metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni simili di cui sono noti i più probabili valori di mercato, assumendo come parametro tecnico il "mq". L'analogia è stata determinata mediante l'esame delle caratteristiche generali degli immobili aventi specificità confrontabili. I valori di mercato sono stati accertati anche mediante indagini presso operatori nel campo immobiliare e consultando "l'osservatorio immobiliare" che riporta quotazioni medie riferite a zone analoghe ed omogenee per condizioni tecniche ed economiche. Inoltre si sono considerati alcuni fattori quali le caratteristiche costruttive, lo stato generale dell'immobile al momento del sopralluogo e la sua posizione rispetto alla viabilità principale ed ai principali servizi territoriali. Il parametro utilizzato è il prezzo per mq di superficie commerciale lorda. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Nel valutare la consistenza del bene si è precedentemente definita la superficie commerciale che di seguito sarà posta alla base del calcolo (Tabelle 1 e 2). Relativamente alla definizione del parametro economico, si è provveduto ad effettuare una ricognizione del mercato immobiliare nella zona di Olbia prendendo in esame fabbricati assimilabili a quelli in esame proposti nei principali siti di compravendita immobiliare e nelle agenzie. Le strutture individuate sono edifici situati nell'agro di Olbia in zona E, il relativo valore medio costituisce il riferimento principale per la valutazione del bene, pur non essendo ovviamente possibile rilevare sul mercato immobiliare strutture identiche a quella in esame.

BENI SIMILI	PREZZO IN EURO	SUPERFICIE MQ
OLBIA LOC. CASAGLIANA	631.000	260
OLBIA ACCESSO S.S. 125	613.000	310
OLBIA LA SARRA	318.000	120
OL VIA STAZZU SILVAREDDA	338.000	164
OLBIA ZONA S. PANTALEO	131.000	94
OLBIA SS 125 SOLE RUIU	281.000	160
TOTALI	2.312.000	1.108
VALORE MEDIO €/mq 2.312/1.108 = € 2.087		

Tabella 4

La media riscontrata, desumibile dall'allegata tabella 4, è pari ad euro 2.087/mq per strutture con caratteristiche simili che mediamente risultano in normale stato di conservazione. Per ulteriore conferma si è altresì interrogata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che indica un valore variabile da 1700 a 2500



euro, coerente con quanto si è potuto rilevare dall'indagine di mercato. A seguito delle verifiche svolte e tenuto conto delle condizioni del bene in esame, si ritiene congruo adottare quale parametro da inserire alla base del calcolo l'importo di € 1.800 per la dependance e di € 2.100 per l'abitazione principale. Tali valori risultano essere, tra l'altro, all'interno delle valutazioni rilevate dall'O.M.I. Ai magazzini/locali tecnici viene attribuito il valore di € 700/mq, alla vasca di accumulo idrico scoperta € 300/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Suburbana/PORTISCO CUGNANA RUDALZA MARINELLA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	3000	L	8,4	12,5	L
Abitazioni civili	OTTIMO	2500	3500	L	10,4	14,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2500	L	7,1	10,4	L
Ville e Villini	NORMALE	2500	3800	L	10,4	15,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Figura 12: interrogazione sito Agenzia delle Entrate O.M.I.

In conseguenza di quanto precedentemente esposto si assume quale valore unitario l'importo di 2.100 €/mq per l'abitazione principale. La superficie commerciale calcolata nella **tabella 1** è pari a mq 599,79, pertanto: €/mq 2.100 x mq 599,79 = € 1.259.559,00.

Per la dependance l'importo stimato è di 1.800 €/mq. La superficie commerciale calcolata nella **tabella 2** è pari a mq 167,41, pertanto: €/mq 1.800 x mq 167,41 = € 301.338,00.

Agli importi così calcolati occorre applicare il coefficiente di riduzione precedentemente stimato sulla base della **tabella 3** che deve tener conto dell'età del fabbricato e del suo stato di manutenzione. Per entrambe i fabbricati tale coefficiente è pari allo 0,65. Pertanto i relativi importi diventano:



- 1 abitazione principale € 1.259.559 x 0,65 = 818.713 che arrotondato per difetto risulta € 818.000,00
- 2 dependance € 301.338 x 0,65 = 195.869,70 che arrotondato per difetto risulta € 195.000,00

Per rendere comparabili i fabbricati in oggetto con le valutazioni riportate nelle tabelle 1 e 2 occorre quantificare gli interventi minimi indispensabili per renderli utilizzabili.

All'importo sopra indicato vanno pertanto dedotte le spese per la chiusura delle bucatre che determinano le principali infiltrazioni di acqua meteorica, oltre agli interventi necessari a rendere l'immobile utilizzabile come di seguito quantificati:

Ripresa intonaci e tinteggiature	€ 10.000,00
Riparazione copertura	€ 2.000,00
Riparazione e tinteggiatura persiane	€ 6.000,00
Chiusura provvisoria bucatre	€ 2.000,00
Spese per la regolarizzazione amministrativa	<u>€ 15.000,00</u>
Sommano	€ 35.000,00

Riparazione coperture	€ 2.000,00
Spese per la regolarizzazione amministrativa pertinenze	<u>€ 5.000,00</u>
Sommano	€ 7.000,00

I valori definitivi al netto delle spese di cui ai precedenti calcoli è pari a:

- 1 - abitazione principale € 783.000,00
- 2 – dependance € 188.000,00

I valori attribuiti ai depositi/locali tecnici e vasca di accumulo idrico sono i seguenti:

3 – ripostiglio e locale tecnico	mq 17 x € 700	= € 11.900
4 – deposito idrico scoperto	mq 123 x € 300	= € 36.900
5 – garage	mq 41 x € 700	= € 28.700
6 – ripostiglio 1	mq 10 x € 700	= € 7.000
10 - deposito	mq 36 x € 700	= € 25.200
11 - pollaio	mq 7 x € 700	= € 4.900

15. Determinazione del valore di mercato dei terreni.

La metodologia per individuare il valore di mercato dei terreni ricalca quanto riportato al precedente punto 14.3, ovvero la comparazione con beni aventi caratteristiche assimilabili a quelli oggetto di valutazione. A tale scopo si è effettuata un'indagine sul mercato immobiliare specifico e si è potuta redigere la seguente tabella:



BENI SIMILI	PREZZO IN EURO	SUPERFICIE MQ
VIA PUNTA NIEDDA	150.000	34.062
LOC. TANNAULE	500.000	71.812
SA MINDA LONGA	495.000	87.969
BIVIO ENAS	70.000	10.375
VIA SAN VITTORE 132	165.000	18.400
VIA SPIRITO SANTO 15	300.000	30.000
TOTALI	1.680.000	252.618
VALORE MEDIO €/mq 1.680.000/252.618 = € 6,66		

Tabella 5

La superficie dei mappali oggetto dell'esecuzione viene di seguito riportata sottraendo la nuova superficie dell'area di pertinenza e i piccoli fabbricati esistenti oggetto di accatastamento. Per semplificare la possibile vendita in lotti si sono tenuti in considerazione il lotto 2639 (ex 99) ed i lotti 2645 (ex 108) e 122. Il valore medio al mq desunto dalla **tabella 5** è pari ad € 6,66. Stante la posizione, la parziale piantumazione ad ulivo, la panoramicità dell'area e le potenzialità edificatorie che comunque l'evoluzione normativa va determinando, si ritiene congruo confermare il suddetto valore. Per praticità vengono di seguito definiti, al solo fine commerciale, due gruppi di immobili:

- A: mappale 2639 (ex 99) mq 29.613 x € 6,66 = € 197.222,58 a dedurre € 4.000 per rimozione tettoia diroccata, ripostiglio (7) e canile (10 mq). Totale arrotondato per difetto **€ 193.000,00**.
- B: mappale 2645 (ex108) e 122 mq 102.320 x € 6,66 = € 681.451,20 a dedurre € 2.000 per rimozione ripostiglio diroccato. Totale arrotondato per difetto **€ 679.000,00**.

Al gruppo 1 vanno aggiunti il ripostiglio/l.t. (3), il deposito idrico (4), il garage (5) ed il pollaio (11) mentre al gruppo 2 vanno aggiunti il ripostiglio (6) ed il deposito (10).

16. Valutazioni conclusive

Il valore degli immobili oggetto dell'esecuzione, nel calcolo di cui ai precedenti punti, è stato considerato separatamente per i due fabbricati con le relative pertinenze e per i terreni con i piccoli fabbricati di servizio presenti nella proprietà.

Relativamente alla possibilità di vendita in lotti separati, ferme restando le considerazioni di cui al punto 9, le valutazioni specifiche sono desumibili dalle stime precedenti. Per i fabbricati sono le seguenti:

- Abitazione 1: importo stimato **€ 783.000,00**
- Abitazione 2: importo stimato **€ 188.000,00** (che comprende deposito/forno e cisterna)

Per quanto attiene i terreni, per evitare frazionamenti in zona agricola con conseguente necessità di definire gli accessi ai lotti e le difficoltà imposte dalla normativa in tema di lottizzazioni abusive (vedi in proposito quanto riportato nel CDU), si propone di utilizzare i mappali già esistenti accorpandoli come indicato al punto 15 ed aggiungendo per ciascuno il valore dei piccoli fabbricati presenti:

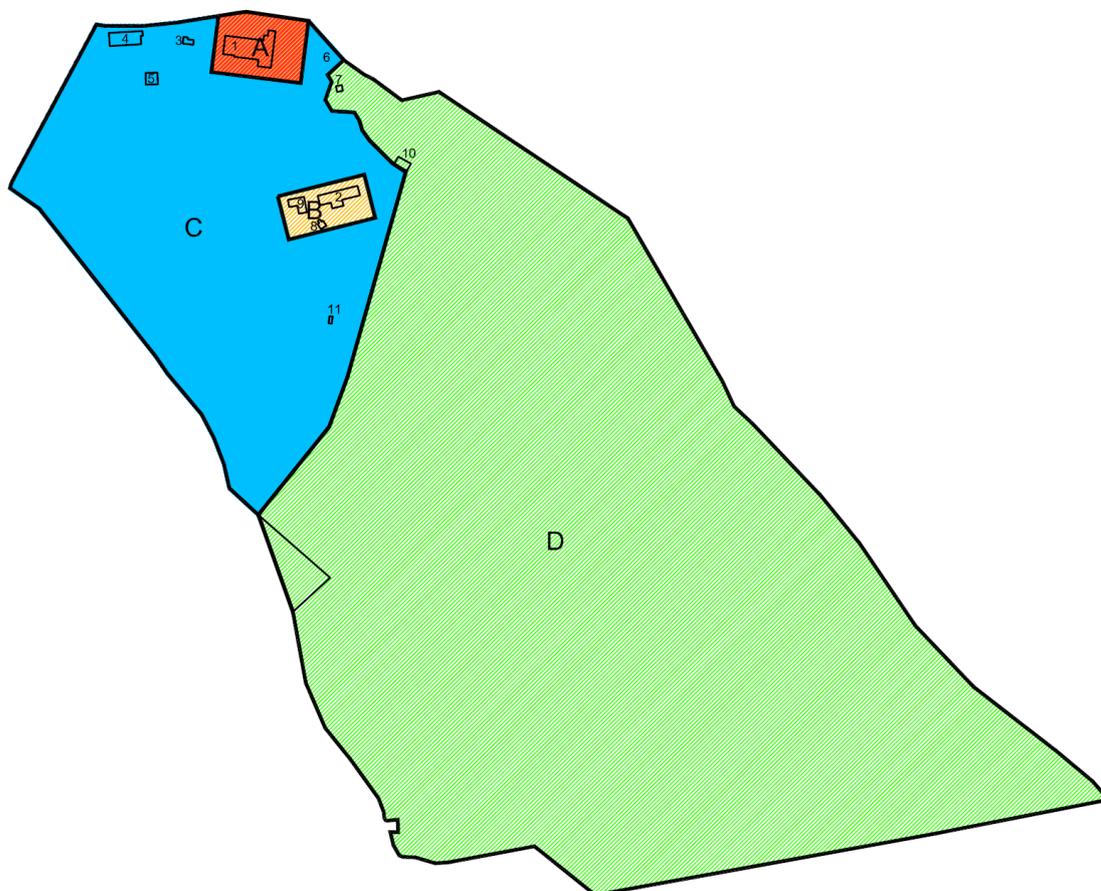


- Terreni 1: F 26 mappale 2639 (ex 99) oltre ai fabbricati di cui al paragrafo 15 nn. 3, 4, 5, 11 (mappali 2640, 2641, 2642). L'importo così definito è pari ad € 275.400 Il mappale 2639 risulterà gravato dalla servitù di passaggio relativa agli altri immobili. Si ritiene pertanto necessario ridurne il valore del 20%. L'importo così definito è pari ad € 220.320 che arrotondato risulta pari ad € 220.000. Da tale importo vanno altresì dedotte le spese per la regolarizzazione amministrativa dei fabbricati (nn. 3,4,5,11) che è stimabile in € 8.000. Il valore definitivo dei beni in oggetto è quindi pari ad **€ 212.000**.

- Terreni 2: F 26 mappali 2645 (ex 108) e 122 oltre ai fabbricati di cui al paragrafo 15 nn. 6 e 10 (mappali 2647 e 2646). L'importo complessivo è pari ad € 711.200 che arrotondato per difetto è pari ad € 711.000. Anche in questo caso vanno dedotte le spese per la regolarizzazione amministrativa dei fabbricati (nn. 6 e 10) stimabile in € 4.000. Il valore definitivo dei beni in oggetto è quindi pari ad **€ 707.000**.

LOTTI	DESCRIZIONE	PREZZO IN EURO
A	ABITAZIONE 1	783.000
B	ABITAZIONE 2	188.000
C	TERRENI 1	212.000
D	TERRENI 2	707.000
	TOTALI	1.890.000

Tabella 6



Fatte salve le considerazioni precedenti, il valore totale degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 211/2019, tenuto conto di tutte le osservazioni svolte nella perizia, si ritiene sia pari ad € **1.890.000** (unmilioneottocentonovantamila).

E' possibile, in regime di libera e normale compravendita, un'oscillazione, per eccesso o per difetto, del più probabile valore di mercato stimata intorno all'6-8% dei medesimi, ciò a causa della molteplicità e della complessità dei fattori che influenzano la stima.

Olbia 19/01/2022

Il C.T.U.

Arch. Stefano Navone

17. Osservazioni C.T.P. geom. [REDACTED]

Le osservazioni del Consulente Tecnico di Parte trasmesse tramite PEC in data 27/07/2022 ed allegate in copia, vertono essenzialmente sulla presunta sottostima da parte del C.T.U. dei parametri euro/mq applicati per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili. Tale osservazione è limitata alla sola stima dei fabbricati, il C.T.P. concorda invece con lo scrivente sulla valutazione dei terreni. L'argomentazione principale addotta dal C.T.P. è il mancato puntuale riferimento ai valori economici come rilevabili dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI). A tale proposito appare utile, in primis, affrontare più in generale il tema dei riferimenti economici pubblicati dall'Osservatorio.

17.1 Valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

I soli parametri OMI non sono utilizzabili come unica prova del valore di un immobile specifico, ma come indicatori "di contesto", secondari rispetto ad ogni possibile accertamento concreto.

E questo perché tali dati, non essendo stati ottenuti sulla base delle caratteristiche del bene da valutare, riportano solo una indagine statistica, che in concreto può discostarsi anche moltissimo dal valore effettivo di un singolo bene, e può essere quindi utilizzata solo in concorso con dati di approssimazione tratti direttamente dal bene e dal mercato specifico.

Secondo quanto contenuto nello stesso Manuale del precitato OMI e nelle sue istruzioni, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, il che non esclude che il bene specifico abbia caratteristiche, di pregio o di avvilimento, anche molto marcate.

Come ripetutamente affermato dalla giustizia tributaria, principale settore di impiego delle stime e dei valori OMI (ad es. commissione Tributaria Provinciale di Roma, n. 547/5/13, depositata il 31.10.2013) l'accertamento di valore dei fabbricati deve riferirsi sempre con assoluta priorità alle caratteristiche proprie e specifiche del bene in esame. Ne consegue che le indicazioni statistiche OMI offrono indici meramente presuntivi, che non possono prevalere sulle caratteristiche intrinseche del bene e, soprattutto, che possono



essere presi in considerazione esclusivamente sotto condizioni rigorose di sicura riferibilità del dato statistico al caso concreto.

17.2 Il contesto di riferimento dei valori dell'O.M.I.

I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presi in esame nella perizia e riportati nelle note del C.T.U., sono riferiti ad un contesto ampio (Suburbana/PORTISCO, CUGNANA, RUDALZA) che comprende realtà molto differenti situate nel Comune di Olbia. Ad esempio la zona di Portisco è caratterizzata dalla presenza di residence turistici sul mare con tagli degli alloggi contenuti, il cui valore al mq può in taluni casi superare i 5.000 euro. Le stesse Cugnana e Rudalza, stante la vicinanza con Porto Rotondo, presentano sovente valori al mq notevoli. Poiché le rilevazioni dell'O.M.I. si basano sulle compravendite, ed essendo le località più vicine al mare caratterizzate, in linea di massima, da un mercato immobiliare più vivace e da valori più alti, le quotazioni riportate presentano valori mediamente più elevati rispetto allo specifico contesto oggetto della presente valutazione.

17.3 La specificità degli immobili oggetto della perizia

Atteso che le valutazioni dell'Osservatorio costituiscono un indicatore meramente presuntivo, si rileva che comunque la perizia ha tenuto presente il confronto con tali valutazioni, attestandosi sui valori più bassi in ragione delle motivazioni espresse al punto precedente. In particolare i 2100 €/mq posti alla base della valutazione per il fabbricato principale, risultano ricadere all'interno dell'intervallo indicato dall'O.M.I. per le abitazioni civili in stato conservativo normale (2000/3000). Anche per la dependance i 1800 €/mq posti alla base del calcolo, ricadono nell'intervallo (1700/2500) proposto dall'Osservatorio per le abitazioni economiche (fattispecie alla quale questo secondo fabbricato inequivocabilmente appartiene).

L'individuazione delle valutazioni di base, al di là della corrispondenza con gli intervalli indicati dall'O.M.I., è stata definita analizzando il mercato immobiliare in contesti simili ed estrapolandone un valore medio.

17.4 Costi per rendere utilizzabili gli immobili

Il C.T.P. non concorda sulle decurtazioni, peraltro economicamente poco rilevanti, che sono state applicate per la necessità di effettuare alcuni interventi ritenuti urgenti e necessari per restituire ai fabbricati i minimi requisiti di abitabilità. Si tratta dei costi indispensabili per la riparazione delle coperture dalle quali provengono copiose infiltrazioni e per il ripristino di parte degli intonaci, laddove gli interventi di sopraelevazione mai conclusi, hanno determinato fessurazioni causa di infiltrazioni nelle pareti. Sono stati aggiunti i costi per una prima manutenzione delle persiane che rischiano di cadere in pezzi e per la chiusura provvisoria delle bucaure nella parte sopraelevata, che attualmente determinano copiose e pericolose infiltrazioni di acque meteoriche nei locali sottostanti, oltre ad ospitare stormi di volatili. Tutti gli interventi, il cui valore economico è stato quantificato e decurtato dalla stima, sono indispensabili per contrastare il pericoloso degrado dell'edificio.

Le decurtazioni sono state inserite in aggiunta all'applicazione del coefficiente di riduzione per vetustà e conservazione, poiché ritenute necessarie alla sicurezza degli edifici, requisito minimo per la corretta equiparazione ai beni con caratteristiche simili.



Insieme ai costi necessari per effettuare i sopra menzionati lavori, sono stati valutati e decurtati i costi per la regolarizzazione amministrativa dei fabbricati, passaggio anche questo indispensabile.

17.5 Calcolo delle superfici equivalenti

Il C.T.P. nella sua valutazione ha ritenuto di applicare gli stessi coefficienti per tutti gli immobili allo scopo di ottenere le superfici ragguagliate da porre alla base del calcolo. Vengono ricompresi dal C.T.P. in questo calcolo anche i locali accessori, quali depositi e ripostigli, che non si trovano nelle immediate vicinanze delle abitazioni. Il sottoscritto ha ritenuto più corretto attribuire un autonomo valore al mq ai vani accessori per slegarli formalmente dalla valutazione delle abitazioni. Nella suddivisione in lotti questi vani vengono infatti accorpati ai terreni nei quali insistono.

18. Conclusioni

A conclusione delle valutazioni sopra riportate si ritiene di confermare i valori attribuiti ai beni oggetto della perizia. Nella complessiva analisi del testo per la definizione delle risposte si è potuto rilevare un refuso che incide minimamente nella valutazione complessiva. In particolare nella tabella 2, nel calcolo della superficie ragguagliata della cisterna viene riportata la superficie di mq 15,56 in luogo di mq 16,56. Tale differenza comporta un aumento di valore della dependance arrotondato pari ad € 195.000,00 in luogo dei 194.000,00 originariamente individuati.

Il presente testo contiene i valori aggiornati.

Olbia 03/08/2022

Il C.T.U.
Arch. Stefano Navone

