

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 283/17 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Costanza TETI

Creditore Procedente
FINO 1 SECURITISATION SRL
Convenuto

Il C.T.U.
arch. Stefano Brandano

Il sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, ha ricevuto l'incarico di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Costanza Teti, al fine di determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 283/17.

Lo scrivente CTU, con la relazione che segue, riferisce all'illustrissimo Giudice i risultati delle indagini svolte fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti che seguono:

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, 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;

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

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;

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;

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

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 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.

Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

Tanto premesso, come da incarico ricevuto, consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria, lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento di quanto previsto, nonché verifiche ed accertamenti presso gli uffici amministrativi: Comune di Olbia (UTC), Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

Si relazione quanto segue:

RISPOSTA A QUESITO 1

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, planimetrie e visure catastali.



Ortofoto con indicazione territoriale (riquadro rosso) dove è ubicato il bene oggetto della procedura. Fonte Google Maps.

Quanto sopra è meglio censito al N.C.E.U. del comune di Olbia al F. 24 MAPP. 554 SUB. 3 - Sez. N.

L'immobile è, con quote di usufrutto e nuda proprietà, di proprietà dei signori:

- -----
- -----
- -----
- -----

Agli esegutati ----- e -----, coniugi in regime di separazione di beni, per diritti pari ad 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto, ----- e -----, per diritti pari ad 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà, la porzione immobiliare è pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio Pistilli Vincenzo di Olbia in data 23 ottobre 2008, repertorio n. 90716/24351, da ----- per la quota di 2/4 di piena proprietà quale bene personale e per i restanti diritti di 2/4 di piena proprietà da ----- e ----- in regime di comunione legale dei beni, trascritto presso la Conservatori a dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania 28/10/2008 ai nn. 7957 del registro particolare, e al 12219 del registro generale.

A----- e ----- la porzione immobiliare era pervenuta in virtù di atto a rogito del Notaio Campus Candido di Olbia in data 11 settembre 1968, repertorio n. 105514, trascritto in data 23/09/1968 ai nn. 1963 del registro particolare e 2432 del registro generale e atto a rogito del Notaio Mario Francesco Campus di Olbia in data 4 febbraio 1980, repertorio n. 23693, trascritto in data 25/02/1980 ai nn. 702 del registro particolare e 802 del registro generale.

Storia ipotecaria:

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, come meglio descritto in relazione notarile a firma Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri, in data 22/01/2018, sull'unità immobiliare innanzi descritta gravano la seguenti formalità:

- Iscrizione n. 2027/12220 del 28/10/2008 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 23 /10/2008, repertorio 90716/24352, Notaio Pistilli Vincenzo a favore di Unicredit Banca per la casa S.p.a.

contro

----- e -----, gravante per diritti pari ad 1/2 ciascuno di nuda proprietà quali debitori ipotecari e ----- e -----, gravante per diritti pari ad 1/2 ciascuno di usufrutto, quali terzi datori di ipoteca.

Capitale € 349.800,00, ipoteca euro 524.700,00 durata 20 anni.

- Ipoteca Giudiziale n. 619/3295 del 4/4/2011 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 29/03/2011 Rep. 329/2011 a favore di Unicredit S.p.a.

contro

-----, gravante per diritti pari ad 1/2 di usufrutto.

Capitale € 43.013,70, ipoteca euro 52.000,00. Grava anche su altri immobili non oggetto di disamina.

- Ipoteca Giudiziale n. 620/3297 del 4/4/2011 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 29/03/2011 Rep. 330/2011 a favore di Unicredit S.p.a.

contro

-----, gravante per diritti pari ad 1/2 di usufrutto e -----, gravante per diritti pari a 1/2 di nuda proprietà.

Sorte € 35.414,84, ipoteca euro 55.000,00. Grava anche su altri immobili non oggetto di disamina.

- Ipoteca Legale n. 516/3150 del 14/5/2015 derivante da Ruolo art. 77 D.P.R. 602/73 emesso da Equitalia Nord S.p.a. in data 14/04/2015 Rep. 220/9915 a favore di Equitalia Nord S.p.a.

contro

-----, gravante per diritti pari ad 1/2 di usufrutto.

Sorte € 388.406,02, ipoteca euro 776.812,04.

- Trascrizione n. 8046/11172 del 21/12/2017 verbale di pignoramento modificato dagli Ufficiali Giudiziari di Ferrara in data 30/10/2017, repertorio 4693/2017, a favore della Fino 1 Securitisation S.r.l.

contro

----- e -----, gravante per diritti pari ad 1/2 ciascuno di nuda proprietà e -----

- ----- e -----, gravante per diritti pari ad 1/2 ciascuno di usufrutto.

Si conferma corrispondenza di quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania.

Relativamente al bene pignorato si accludono in allegato le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

RISPOSTA A QUESITO 2

In data 7 settembre 2021, come descritto nel Verbale (allegato alla presente), ho effettuato il sopralluogo alla presenza del custode immobiliare nella persona del Sig. ----- e il sig. ----- quale persona di fiducia dei convenuti in possesso delle chiavi del compendio immobiliare ascritto alla procedura RGE 283/2017.



Ortofoto. Ubicazione bene oggetto in riferimento al contesto immediato. La freccia rossa indica l'ingresso alla lottizzazione dalla provinciale, con la freccia blu la posizione del fabbricato.



Scatto dalla SP 73, cancellata di ingresso alla lottizzazione "Varalto".

Il bene pignorato è ubicato in comune di Olbia in località Cugnana. È raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 73 in direzione nord, al km 3 si svolta a destra al civico 34 per immettersi nella strada privata del complesso conosciuto come “Varalto - club degli artisti”; percorrendo un centinaio di metri si arriva, sulla destra, al corpo “B” oggetto di disanima peritale.

Il Complesso immobiliare è stato realizzato negli anni '90 ed è composto da laboratorio artigianale, locali per esposizione e vendita, uffici e alloggi disposti in diversi corpi di fabbrica, singoli e multipli, immersi in un'area naturale di macchia mediterranea.

A pochi minuti d'auto si trovano le più belle spiagge e calette, quali Rena Bianca, Portisco, Capriccioli, Cala di Volpe e Romazzino. Da segnalare inoltre le diverse possibilità di attracco natanti nel raggio di pochi chilometri.

La zona offre servizi quali centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio; dista circa 9,00 km dal centro di Porto Rotondo; 10,00 km dalla città di Olbia, porto e aeroporto; circa 18,00 km dal centro di Porto Cervo; circa 4,00 km da Portisco; circa 110,00 km dalla città di Sassari, capoluogo di provincia.

Il fabbricato, in proprietà dei convenuti ----- ----, ----- ----, ----- ---- e ----- ----, è censito al N.C.E.U. del comune di Olbia al F. 24 Mapp. 554 Sub. 3 - Sez. N. con categoria A2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita catastale euro 867,65.

La villetta è inserita in un lotto di terreno utilizzato come giardino recintato lungo tutto il confine con muretto in pietra a secco. Confina per quasi tutto il perimetro con viabilità stradale comune e per il tratto sud sud-ovest sud-est con altra ditta.

L'immobile risulta essere utilizzato come casa vacanza dai proprietari.

Descrizione dell'edificio:

si tratta di una casetta isolata destinata, in origine, all'abitazione del guardiano del compendio immobiliare, ripartita sul piano terreno e rialzato. Comprende: zona pranzo, soggiorno con angolo di cottura, bagno, veranda e scala che conduce al piano superiore dove si articolano due camere da letto, un bagno, un terrazzo comune alle due camere.

Parte della muratura dello spiccatto è in pietra naturale a vista disposta a d opus incertum con monoliti di sostegno per le travi di castagno e canne della veranda. I riquadri di alcune aperture sono impreziositi da elementi in granito lavorato a mano.

Il resto della muratura è stato realizzato in blocchetti di cemento con rifodere interne in mattoni forati e coibentazione termo acustica in sughero espanso. I tramezzi sono in mattoni forati. Il solaio di copertura del piano terreno è in travetti laterizio e ferro, la scala realizzata in

opera con gettata in c.a.. La copertura ha struttura portante in tronchi di castagno a vista e tavelloni con intradosso intonacato, soprastante coibentazione in sughero espanso, impermeabilizzazione e manto di tegole a coppo. Verande e terrazzo sono pavimentati in cotto come tutto il resto della casa. Le facciate sono intonacate alla sarda. I due servizi sono rivestiti con piastrelle ceramiche di buona qualità, così come l'angolo di cottura.

Le tinteggiature esterne sono in latte di calce, quelle interne a tempera.

I serramenti sono in legno, quelli esterni schermati da portelloni anch'essi in legno. Le soglie e i davanzali sono in piastrelle di cotto.

Lo stato di finitura e conservazione degli spazi interni è buono.

L'impianto elettrico è sottotraccia sfilabile entro tubo corrugato, collegato alla rete di distribuzione. L'impianto idrico e fognario sottotraccia collegati alla rete di adduzione e scarico.

La produzione di acqua calda ad uso sanitario è garantita da due boiler elettrici, al piano terra è posizionato in locale-nicchia esterno dove è posizionata anche la lavatrice. Al piano superiore il boiler è nascosto in una nicchia della camera matrimoniale. È presente sistema di riscaldamento/raffrescamento con motori esterni e split interni.

L'immobile è inoltre collegato alla rete del Consorzio di Bonifica che fornisce, a fronte di canone annuale, l'acqua per il consumo destinato all'irrigazione.

Esterno al giardino sono presenti due posti auto coperti da pergola in incanniccato in diritto di uso esclusivo e perpetuo

L'alloggio è quindi una villetta accogliente dotata di arredi fissi e mobili scelti in modo funzionale per garantire un soggiorno-vacanza e godere degli spazi esterni con possibilità di cenare o pranzare all'aperto al riparo della veranda. Nel giardino circostante dove sono a dimora alberi e arbusti è stata realizzata, nella parte a sud est, una zona barbecue con arredi fissi.

Nel quadro sinottico a seguire sono riepilogate, desunte da rilievo planimetrico, le superfici calpestabili (misurate al netto dei muri interni e perimetrali) di ciascun ambiente:

Destinazione	Sup. Calp. Mq
PIANO TERRA -A-	
Soggiorno- pranzo	22,00
Zona divani	14,10
Cucinetto	2,40
Sottoscala	1,00

Bagno 1	3,50
Veranda	26,00
Sommano -A-	69,00
PIANO PRIMO -B-	
Camera matrimoniale	15,80
Camera letto	9,00
Disimpegno	2,20
Bagno	4,50
Terrazzo	12,00
Sommano -B-	43,50
TOTALE A+B mq	112,50
Cortile	296,00

Per la visione immediata si rinvia alla consultazione del materiale contenuto negli allegati n° 3 - Documentazione fotografica e n°4. -Rilievo planimetrico.

RISPOSTA A QUESITO 3

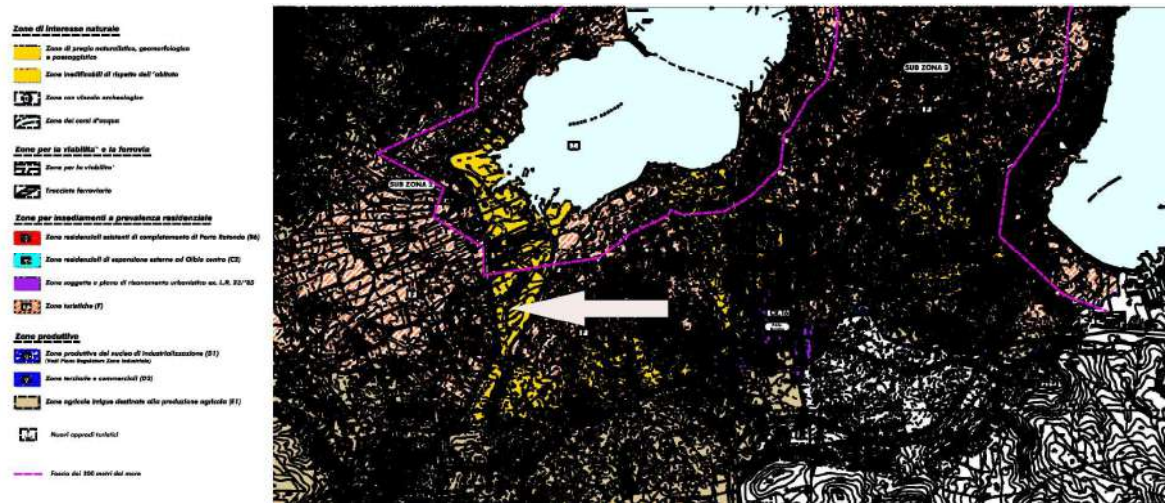
Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

RISPOSTA A QUESITO 4

In riferimento all'immobile oggetto di disamina peritale e meglio censito N.C.E.U. del Comune di Olbia al F. 24 MAPP. 554 SUB. 3 - Sez. N. con categoria A2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita catastale euro 867,65, si dichiara che gli elaborati catastali depositati consentono di individuare i beni; sono conformi allo stato autorizzato tranne che per la planimetria dove viene indicato al piano primo un ripostiglio che invece non è stato realizzato così come una finestra nella camera secondaria. Al pino terra è indicata una porta che invece è stata chiusa.

RISPOSTA A QUESITO 5

Gli strumenti urbanisti vigenti nel comune di Olbia indicano la zona dove è inserito il fabbricato come "zona di pregio naturalistico, geomorfologico e naturalistico".



Con la freccia si indica la posizione del compendio immobiliare.

RISPOSTA A QUESITO 6

Vista la domanda di Condonio Edilizio presentata al Comune di Olbia dal sig. -----, al tempo proprietario e tecnico progettista, in data 30/12/1986, protocollo 34923, è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 18 gennaio 1993, ai sensi della L. 47/85 e L.R. 23/85; pratica n. 6030.

L'abitabilità con provvedimento del Sindaco in data 24 aprile 2007, Pratica n. 9410.

Si pone all'attenzione del G.E. che alcune opere necessitano di pratica in accertamento di conformità per regolarizzare quanto si elenca:

- piano terra: è stata chiusa una porta sul prospetto che insiste sul lato sud;
- piano primo: non è stato realizzato il ripostiglio di conseguenza la camera matrimoniale è più ampia. Nell'altra camera, una finestra che affacciava sul lato est indicata negli elaborati grafici, non è stata realizzata.

L'aggiudicatario potrà presentare domanda di permesso in sanatoria in accertamento di conformità entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Le spese per il conseguimento si stimano in €. 2.166,00, di cui €. 516,00 oblazione a titolo sanzionatorio, €. 150,00 per oneri vari e diritti di segreteria, e di €. 1.500,00 circa per onorari e spese del tecnico.

L'aggiornamento e la regolarizzazione catastale sarà possibile previa procedura di conformità urbanistica.

Previsione delle spese presso l'Agenzia del Territorio: stesura di pratica Docfa (rilievo e redazione planimetria U.I., Redazione Docfa e presentazione N.C.E.U.) è pari a €. 600,00, di cui €. 50,00 per spese e di €. 550,00 circa per onorari e spese del tecnico.

RISPOSTA A QUESITO 7

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA A QUESITO 8

Il bene pignorato non fa parte di condominio e non gravano spese fisse di gestione e di manutenzione.

RISPOSTA A QUESITO 9

Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto.

RISPOSTA A QUESITO 10

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intera quota.

RISPOSTA A QUESITO 11

L'immobile in oggetto è libero, nel pieno possesso della parte esecutata.

RISPOSTA A QUESITO 12

L'immobile in oggetto non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato (condizioni, queste, insussistenti).

RISPOSTA A QUESITO 13

Sull'immobile in oggetto non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi è esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

RISPOSTA A QUESITO 14

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione "del più probabile valore di mercato", lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento comparativo con beni analoghi con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali.

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, offre immobili comparabili; tramite un'indagine conoscitiva (fonti dirette e indirette) rilevata presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e, verificata nella *banca dati quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, è emerso un *range* tra valori unitari minimi e massimi per immobili in stato conservativo *normale* che si attesta tra 2.500 €/mq a 3.800 €/mq.

Segue scheda dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio):

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Fascia/zona: Suburbana/PORTISCO CUGNANA RUDALZA MARINELLA

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2850	L
Abitazioni civili	OTTIMO	2500	3500	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2500	L
Ville e Villini	NORMALE	2500	3800	L

Tenuto conto delle ricerche sopra menzionate e dello stato in cui versa l'immobile si stabilisce un valore commerciale medio (Vm) pari ad € 3.150,00 al mq.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto pertanto ad individuare coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche di

localizzazione, età, qualità, stato di manutenzione e di diritto,. L'impiego dei coefficienti di ponderazione si rende necessario al fine di caratterizzare l'immobile che si stima e fornire una più oggettiva valutazione che tenga conto delle sue peculiarità.

La valutazione è da correggersi inoltre con l'ausilio di opportuni coefficienti (C_{corr}) che la riducono del 0.85 $[(0.85+0.85 + 0.85)/3]$:

- ETÀ E QUALITÀ DELL'EDIFICIO- (C1): 0.85
- IMPIANTI TECNOLOGICI - (C2): 0.85
- VENDITA FORZATA - (C3): 0.85

Pertanto si può stabilire un valore corretto V_c pari a:

$$V_c = V_m \times C_{corr} = \text{€. } 3.150,00 \times 0,85 = 2.677,50 \text{ €/mq}$$

Le consistenze commerciali sommano a 150 metri quadrati così distinte:

- piano terra superficie lorda 59 mq;
- veranda 26,00 mq da valutare al 50% pertanto commerciali pari a 13 mq;
- cortile 296,00 mq da valutare al 10% pertanto commerciali pari a 29 mq;
- piano primo superficie lorda 45 mq;
- terrazzo 13,50 mq da valutare al 30% pertanto commerciali pari a 4 mq;

Il valore di mercato (V) sarà: $V = V_a \times S_c = \text{€. } 2.677,50 \times 150 \text{ mq} = \text{€. } 401.625,00$.

Il valore ottenuto andrà decurtato delle spese necessarie per cancellare le formalità pregiudizievoli pari a € 294,00 e per le pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale pari € 2.766,00. Pertanto:

$$\text{€ } 401.625,00 - \text{€. } 3.060,00 = \text{€ } 398.565,00$$

per arrotondamento discrezionale alla cifra tonda il più probabile valore di mercato del bene, vendibile in unico lotto, diventa:

V = €. 398.000,00

Diconsi TRECENTONOVANTOTTOMILAEURO/00

Il “prezzo di mercato” è stato determinato, con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi e ambientali strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui l'immobile è inserito, quindi il valore sopraindicato può ritenersi congruo. E' tuttavia possibile un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10 % del reale valore di mercato, di

conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale *range* sono da ritenersi egualmente attendibili.

Rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania, 12.11.2021

Il C.T.U.



alla relazione sono allegati:

- ALL. 1 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 2 - ATTI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI OLBIA
- ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 4 - RILIEVO PLANIMETRICO DEL BENE PIGNORATO
- ALL. 5 - DOCUMENTAZIONE VARIA