

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE

N° 64/2018

4 MORI Sardegna S.r.l

Studio legale Avv. Gemma Maurizi

Contro

Giudice dell' esecuzione

Dott.ssa Federica Lunari

## **Relazione Tecnica (epurata dei dati sensibili)**

**IL C.T.U.**



## Indice

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>QUESITI</b> .....	<b>3</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 1;</b> .....	<b>5</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 2;</b> .....	<b>7</b>
2.1 <i>Descrizione e caratteristiche dell' unità oggetto di esproprio;</i> .....	7
<b>RISPOSTA AL QUESITO 3;</b> .....	<b>14</b>
3.1 <i>oneri cancellazione note e trascrizioni pregiudizievoli;</i> .....	15
<b>RISPOSTA AL QUESITO 4;</b> .....	<b>16</b>
<i>Dati catastali degli immobili :</i> .....	16
4.1 - <i>Confini: della unità distinta al foglio 6 particella 1294 sub 29</i> .....	16
<b>RISPOSTA AL QUESITO 5;</b> .....	<b>16</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 6</b> .....	<b>16</b>
6.1 <i>(conformità urbanistica);</i> .....	16
6.2 <i>Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.)</i> .....	17
<b>RISPOSTA AL QUESITO 7;</b> .....	<b>17</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 8;</b> .....	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 9;</b> .....	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 10;</b> .....	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 11;</b> .....	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 12;</b> .....	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 13;</b> .....	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 14;</b> .....	<b>18</b>
14.1 <i>(Determinazione del Valore degli immobile procedimento utilizzato);</i> .....	18
14.2 <i>Superficie commerciale dell' appartamento</i> .....	18
14.3 <i>analisi del mercato residenziale</i> .....	19
14.4 <i>Calcolo del valore dell' appartamento</i> .....	19
14.5 <i>Calcolo del valore dell' appartamento diritto di piena proprietà</i> .....	20
14.6 <i>Formazione dei lotti in caso di vendita</i> .....	20
<b>LOTTO N. 1</b> .....	<b>20</b>
<b>ALLEGATI :</b> .....	<b>20</b>



## Premessa

Con ordinanza del 07.10.2022 n° 64/2021, il Giudice delle esecuzioni Dottoressa Campesi Silvia, nominava il sottoscritto Geom. Gian Mario Balata, con studio in Tempio Pausania via Torino n°4, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 1730, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti per il censimento e valutazione degli immobili distinti in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia Foglio 31 particella 3379 (in precedenza particella 1444), sub. 7 .

## Quesiti

### Quesito n° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 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;

### Quesito n° 2 :

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestandibile) in m2., 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 comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

### Quesito n° 3

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

### Quesito n° 4:

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

### Quesito n° 5:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

### Quesito n°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, I. 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;

### Quesito n°7:

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

### Quesito n°8 :

Studio Tecnico Geometra Gian Mario Balata Tempio Pausania 079/2031444  
Perizia C.T.U. causa 64/2021



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 relative al bene pignorato;

#### Quesito n° 9 :

Dica se e 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;

#### Quesito n°10:

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

#### Quesito n°11:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione; Quesito n°11 "Stima dell' immobile"; Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa. fornisca la valutazione anche della sola quota.

#### Quesito n°12

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

#### Quesito n°13 "Contatti con il custode I.V.G.":

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

#### Quesito n°14:

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari 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.



**Risposta al quesito 1** (*verifiche completezza della documentazione*) ;

Il consulente ha proceduto ad esaminare gli atti contenuti nel fascicolo di causa, detti atti si possono riassumere :

1. Copia atto di pignoramento immobiliare ;
2. Copia del Certificato Notarile;
3. Incarico al consulente stimatore e custode;

Il C.T.U., consultati gli atti, ha rilevato che all' interno del fascicolo non erano stati depositati i seguenti documenti :

- atto di provenienza dell' immobile;
- planimetrie catastali dell' immobile;
- Attestato di prestazione energetica

Pertanto, in data 02.11.2022 ha eseguito gli opportuni accertamenti ed ha acquisito i riferimenti catastali per meglio comprendere la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione.

La lettura del certificato notarile ha consentito di acquisire ulteriori dati che sono stati oggetto di verifica presso le conservatorie dei registri immobiliari.

L'atto di compravendita del fabbricato a firma dal Notaio Fabio Papaccio è stato stipulato in Olbia in data 11.11.2011 repertorio 75280/raccolta 31233, Registrato a Tempio Pausania 17/11/2022 n. 1561/279 trascritto in conservatoria a Tempio Pausania il 17/11/2011 R. g. 10887 .

*(atto di provenienza)*



La ditta corrisponde agli attuali proprietari per le quote sopra descritte.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono distinti al catasto fabbricati Comune di Olbia come segue :

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Microzona	Categoria	Classe	Consistenza vani/m2	Rendita
Appartamento	31	3379	7			A/3	2	5,5 vani	454,48

L'accertamento è stato esteso all' Ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite e verificate le planimetrie e gli atti catastali dell' immobile, per un riscontro con gli allegati contenuti nel fascicolo di causa, mentre in data 2.11.2022 è stata inoltrata al Comune di Olbia una richiesta di accesso agli atti amministrativi per l' acquisizione degli elaborati progettuali di supporto dell' edificazione dell' immobile, richiesta che è stata evasa in data 18.11.2022.

I dati catastali con la ditta indicata nelle visure è stata verificata con i dati riportati nel fascicolo, questi sono coerenti con le note riferite all' atto di pignoramento.



Come evidenziato nella certificazione notarile è stata variata d'ufficio del Territorio di Sassari il numero della particella catastale 1444 con l'attuale n. 3379 mentre risulta invariato il subalterno e la consistenza catastale.

**Risposta al quesito 2** (contatti con I.V.G., sopralluogo, descrizione immobile e documentazione fotografica );

Il C.T.U. raccolte le notizie utili dell'immobile, preso contatti con il custode dell'I.V.G., ha provveduto a comunicare al debitore, tramite email, l'incarico ricevuto e l'inizio delle operazioni peritali, invitando lo stesso a consentire la visita dell'immobile in data 24/01/2023, per l'impossibilità del proprietario ad essere presente nella data indicata il sopralluogo è stato posticipato al giorno 15.03.2023 alle ore 10.30; (si allega verbale) .

Alla data ed all'ora stabilita, il sottoscritto, alla presenza continua del Custode I.V.G. e del proprietario ha proceduto alla verifica dell'immobile con i rilievi del caso:

- Verifica della rispondenza dello stato di fatto del fabbricato con gli elaborati di progetto e le planimetrie catastali acquisite in Comune di Olbia e nell'Agenzia delle Entrate;
- Alle misure dell'immobile.
- Alla raccolta di immagini fotografiche per la stesura di un elaborato fotografico;

Le operazioni d'accesso si sono concluse alle ore 11.30 con la compilazione di un verbale .

#### *2.1 Descrizione e caratteristiche dell'unità oggetto di esproprio;*

L'immobile è ubicato nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Sassari (Foto 1) , Comune di Olbia , fa parte di un piccolo condominio non costituito.

L'edificio è composto da diverse unità immobiliari , utilizzati principalmente come residenze continuative e parti condominiali quali giardino e spazio di sosta.

Il complesso è situato in una zona semicentrale non distante dal centro di Olbia, nelle vicinanze sono presenti servizi pubblici e diverse strutture commerciali.

Il condominio edificato negli anni 1991-1992, dall'esterno si presenta in discreto stato di conservazione e curato nella parti comuni.

Il Fabbricato è distribuito su tre livelli fuori terra con due distinti accessi che si affacciano su via Del Moro al civico 30 ingresso principale e Su via Santorre di Santarosa al civico 32 ingresso secondario.

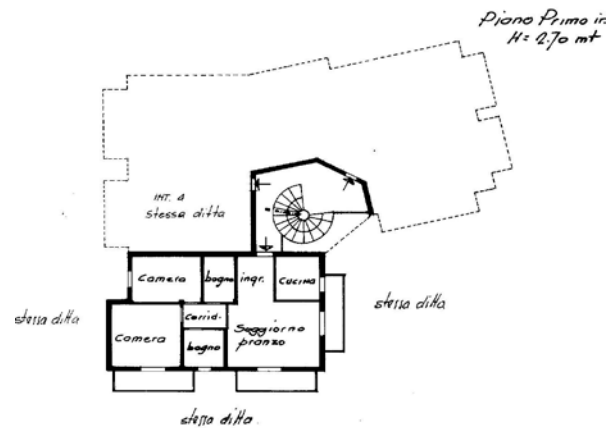
Dall'ingresso principale che si affaccia sulle via Del Moro, si raggiunge il vano scala che permette l'accesso ai piani superiori e quindi al piano primo dove è ubicato l'ingresso dell'appartamento oggetto di studio.

La porta d'ingresso posta sul pianerottolo delle scale comunica con il vano d'ingresso che permette l'accesso al soggiorno, che comunica con la cucina e con i due poggiali esterni, al centro, un corridoio funge da filtro per la zona delle relazioni notturne che è composta da un bagno, doppio servizio e due camere da letto.

Annessa alla camera posta a Nord è presente un poggiolo.



Per una migliore identificazione degli ambienti interni si rimanda alla lettura della planimetria (allegato 2.3).



Dalle indagini eseguite si evince, che, le strutture portanti dell'intera struttura sono state costruite in telaio in calcestruzzo armato con tamponatura in blocchetti, i solai intermedi in laterocemento, le tamponature interne e le tramezzature sono state realizzate in mattoni forati di laterizio, gli intonaci sono stati realizzati al civile poi tirati a fratazzo, i pavimenti sono in mattonelle di monocottura e gli infissi sono in legno protette da avvolgibili in plastica esterne .

L' impianto idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti, anche se al momento non è stato possibile recuperare le certificazione elettriche ed idriche, nel complesso l' immobile si presenta in ottime condizioni.

(documentazione Fotografica):



Foto 1 - Ubicazione dell' immobile nel contesto urbano di Olbia







Foto 2 - L' edificio condominio "l'Isolotto" facciata prospiciente la Via del Moro



Foto 3 Particolare della vista su via S. Santorre ingresso secondario





Foto 4 Particolare ingresso



Foto 5 Zona ingresso e zona Giorno .



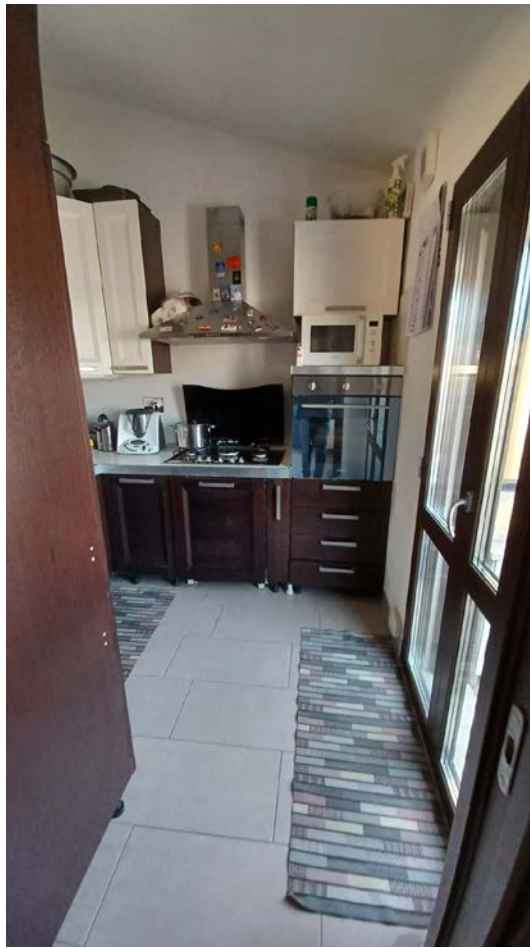


Foto 6 Zona Cucina .

Foto 7 Zona Giorno e corridoio .

Studio Tecnico Geometra Gian Mario Balata Tempio Pausania 079/2031444  
Perizia C.T.U. causa 64/2021





Foto 8 doppio servizio.

Foto 7 Bagno .





Foto 8 Ambienti della zona notte.

Foto 9 Ambienti della zona notte.



**Risposta al quesito 3** ( *visure storiche catastali Certificazione Notarile e visure ipocatastali* );

- a) Rispetto ai dati contenuti nell' atto di pignoramento è da annotare la variazione dell' ufficio tecnico erariale che ha modificato la particella ed attualmente l'unità immobiliare risulta identificata con il n.3379, allegata alla presente relazione è stata eseguita una visura storica catastale da dove si evince che la variazione catastale è avvenuta in data 21/11/2016 Protocollo n. SS0149734, pertanto l' unità immobiliare è indentificata con i seguenti dati: Comune di Olbia Foglio 31 particella 3379 Sub 7. ( *seguono visure storiche aggiornate* )





Oltre alle visure storiche catastali, si ritiene utile riportare le ricerche eseguite per le trascrizioni a favore e contro, compiute presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania, aggiornate rispetto alla data della certificazione notarile a firma del Notaio Onofrio di Caprio, rispetto alla quale non sono da rilevare degli aggiornamenti.

*Certificazione Notarile e visure ipocatastali :*

*Relazione notarile*

*Visure ipotecarie*

**3.1 oneri cancellazione note e trascrizioni pregiudizievoli:**

1. Trascrizioni n.1 x €294,00 cad. = €294,00
2. Cancellazione iscrizioni : tasse fisse per ogni iscrizione €94,00 x 1 = €94,00  
+ 0,5 del valore di aggiudicazione per ogni iscrizione.



**Risposta al quesito 4** (Corretta identificazione catastale, confini e planimetrie catastali);

L'immobile è correttamente identificato nelle banca dati catastali così come indicato nella presente tabella

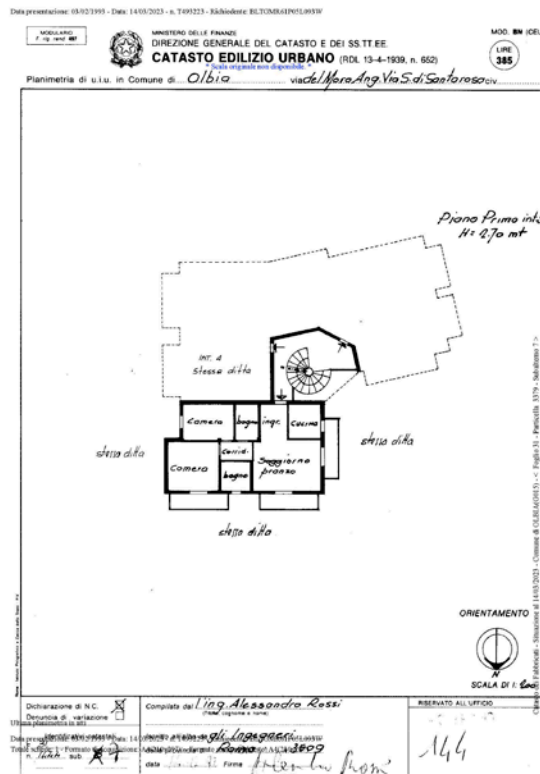
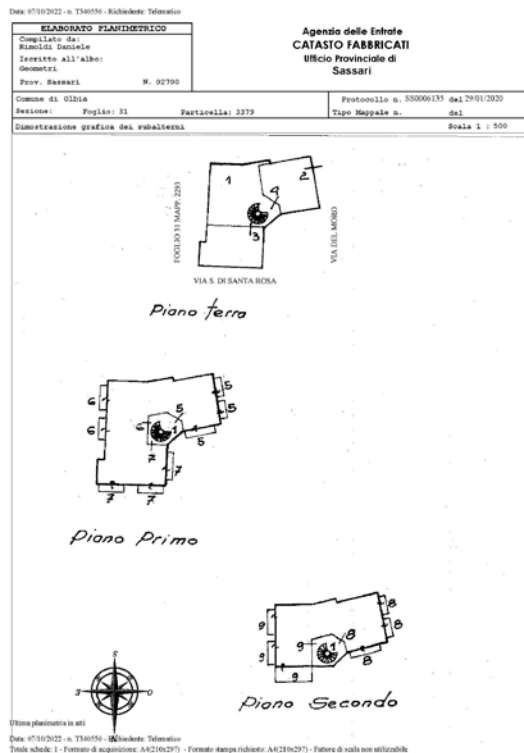
Dati catastali degli immobili:  
Comune di Olbia

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza vani/m <sup>2</sup>	Rendita
Appartamento	31	3379	7	.		A/3	2	5,5 vani	454,48

**4.1 - Confini: della unità distinta al foglio 31 particella 3379 sub 7**

Ovest Via del Moro e (spazi condominiali), Nord Via S. Santarosa \_ Est Spazio condominiale, Sud Foglio 31 particella 3379 sub 6.

(elaborato planimetrico e planimetria catastale),



**Risposta al quesito 5** (utilizzazione urbanistica);

Nel Piano urbanistico Comunale del comune di Olbia l'immobile ricade all'interno della zona urbanistica B-2 / Zona residenziale - compl. denso.

**Risposta al quesito 6** (dati sulla regolarità urbanistica);

**6.1 (conformità urbanistica);**

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia sono stati reperiti i titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto di stima;

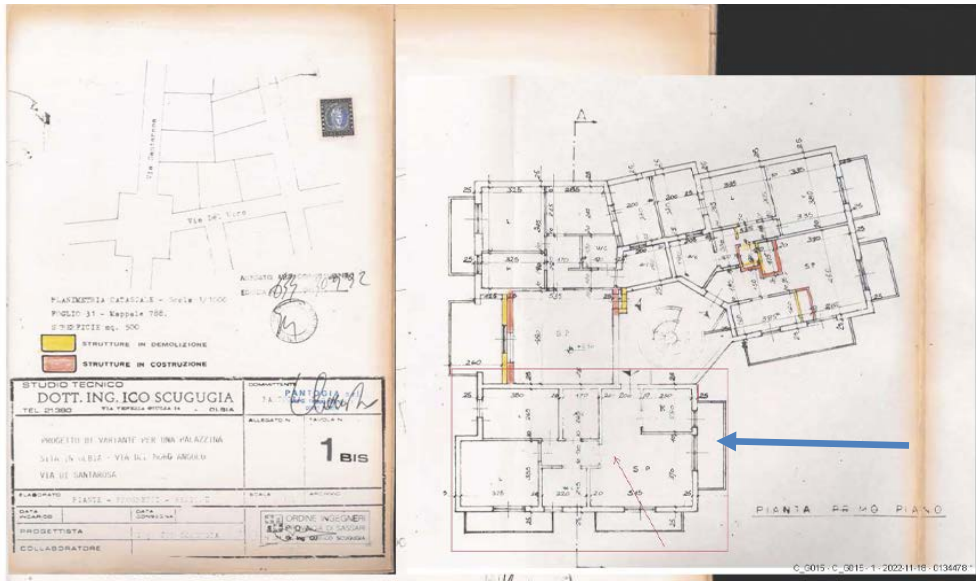


L'immobile come detto in precedenza, fa parte di un compendio immobiliare ed è stato realizzato in riferimento ai seguenti atti e concessioni urbanistiche :

- Concessione Edilizia originale n. 1009/90;
- Concessione Variante 4709 del 30/09/1992
- Agibilità n.4172 del 20/04/1995.

L' immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico si riportano le copie degli atti essenziali acquisiti nell' uffici tecnici comunali edilizia privata di Olbia.

(concessioni edilizie abitabilità e elaborati grafici) :



**6.2 Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.)**

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno ai fini di una eventuale asta dell'immobile elaborare apposito attestato di prestazione energetica (A.P.E) perché l' attestato a cui fa riferimento il rogito notarile è scaduto, si allega quindi attestato di prestazione energetica da quale si evince che l'immobile appartiene alla classe "C" (allegato A.P.E) .

**Risposta al quesito 7 ( stato di possesso del bene);**

Il bene è di proprietà dei soggetti in precedenza identificati, coniugi in comunione dei beni.

**Risposta al quesito 8;** (*millesimi condominiale e pendenze verso il condominio*);

All' appartamento in oggetto sono attribuiti 150/1000 millesimi di cui al regolamento condominiale che risulta allegato all' atto rogito notaio Giuliani rep. 134421 del 11.02.1993, non risulti ad oggi oneri insoluti verso il condominio.

**Risposta al quesito 9;**

Come richiesto dal quesito in premessa, l' immobile oggetto di esecuzione, può essere oggetto di vendita è trasferito in diritto di proprietà in un unico lotto.

**Risposta al quesito 10;**

L' immobile è da considerarsi indivisibili pertanto può essere trasferito in un unico lotto.

**Risposta al quesito 11;**

L'immobile risulta occupato dai proprietari coniugi un regime di comunione .

**Risposta al quesito 12;**

Nell' immobile convivono entrambi i coniugi è non sono separati.

**Risposta al quesito 13** (*vincoli ricadenti sull' immobile*);

Da annotare vincoli paesaggistici essendo costruito in ambito paesaggistico Golfo di Olbia / Ambito di Paesaggio - 18.

**Risposta al quesito 14** (*criterio di stima e valutazione dell' appartamento*);

*14.1(Determinazione del Valore degli immobile procedimento utilizzato);*

Per ottenere il valore di mercato del fabbricato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Olbia.-

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l' applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona. In particolare si sono rilevati alcuni prezzi di mercato relativi a vendite di immobili simili al nostro, per poi calcolare un prezzo medio di mercato, prendendo come riferimento il parametro del metro quadro commerciale, che viene calcolato sulla base della norma 138/98 ;

*14.2 Superficie commerciale dell' appartamento*

• per vani principali e accessori diretti(bagno),	$m^2 79,00 \times 1,00 = m^2 79,00$
• poggioni	$m^2 11,00 \times 0,30 = m^2 3,30$
<u>Totale</u>	<u><math>m^2 82,24</math></u>



### 14.3 analisi del mercato residenziale

Di seguito si riportano i dati ottenuti dall' indagine eseguita :

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore dell'immobile €	Superficie m <sup>2</sup>	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> )
Osservatorio O.M.I	Residenziale	Normale (max)		1	1575,00
Borsino Immobiliare	Residenziali	Abitazione		1	1749,00
Agenzie locali	Residenziali	Abitazione		1	1700,00

Le quotazioni di mercato per quanto riguarda gli immobili residenziali di fascia medio alta considerata le caratteristiche Euro 1674,65

Considerato che la molteplicità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti, da utilizzare per la correzione del valore medio ordinario, in base ai dati ottenuti visitando l'immobile:

#### **Coefficienti caratteristiche estrinseche relative all' appartamento**

##### **Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00**

L'immobile è situato nel comune di Olbia Via Del Moro Angolo S.Santarosa risulta facilmente raggiungibile tramite una buona viabilità.

##### **Ke2 – Presenza di servizi – 1.00**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Olbia Via Del Moro Angolo S.Santarosa dove nelle vicinanze sono presenti diversi servizi e strutture commerciali.

#### **Coefficienti caratteristiche intrinseche**

##### **Ki1 – Caratteristiche costruttive – 1.00**

L'immobile presenta caratteristiche costruttive semplici per quanto riguarda l' interno,

##### **Ki2 – Età e stato di conservazione – 0.95**

L'immobile risulta essere edificato nel 1991,

#### **Valore unitario residenziale**

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore medio unitario (vu) dell'immobile oggetto di stima:

$$Vu = vmo \times Ke1 + Ke2 + Ki1 + Ki2 = \text{Euro } 2653,00 \times ((1.00 + 1.00 + 1.00 + 0.95/4) = 0.9875$$

$$\text{€ } 1674,65 \times 0.9875 = \text{€ } 1653,72$$

### 14.4 Calcolo del valore dell' appartamento.

Il prezzo di applicazione ottenuto è moltiplicato per la superficie commerciale .

#### **Calcolo del valore di stima dell' unità residenziale ( piano primo ) con annessa veranda e servizi condominiali**

Superficie commerciale del piano primo con annessa poggiosi m<sup>2</sup> 82.24.

$$\text{€}/\text{mq}.1653,72 \times \text{m}^2 82,24 = \text{€ } 136.001,67 \sim \text{€ } 136.000,00$$



14.5 Calcolo del valore dell' appartamento diritto di piena proprietà.

A. Valore dell' appartamento € 136.000,00

14.6 Formazione dei lotti in caso di vendita

L' immobile oggetto di esecuzione, può essere trasferito in unico lotto :

### Lotto n. 1

Intera proprietà dell' immobili costituito da:

appartamento, situato nel Comune di Olbia al piano primo con annessi servizi delle parti comuni, distinto in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Olbia

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	MicroZona	Categoria	Classe	Consistenza vani/m <sup>2</sup>	Rendita
Appartamento	31	3379	7			A/3	2	5,5 vani	454,48

Confini: della unità distinta al foglio 31 particella 3379 sub 7

Ovest Via del Moro e (spazi condominiali ), Nord Via S. Santarosa \_ Est Spazio condominiale , Sud Foglio31 particella 3379 sub 6, .

**Valore della quota €... 136.000,00 ( euro centotrentaseimila/00)**

Quanto indicato si riporta in apposito fascicolo autonomo file contenente la descrizione del lotto con le indicazioni richieste in aggiornamento in data 24.07.2023.

### Allegati :

#### Allegato N.1 :

- 1.1 Visure Conservatoria di Tempio;
- 1.2 Atto Compravendita;

#### Allegato N.2 :

- 2.1 Visure Catastali attuali;
- 2.2 Elaborato Planimetrico delle unità immobiliare fabbricati;
- 2.3 Planimetria delle unità immobiliare;

#### Allegato N.3 :

- 3 Documentazione Fotografica ;

#### Allegato N.4 :

- 4.1 - Concessione Variante 4709 del 12/10/1992  
Agibilità n.4172 del 20/04/1995..;

#### Allegato N.5 :

- 5.1 Accesso Agli atti del Comune;
- 5.2 Invio comunicazione di sopralluogo;
- 5.3 Verbale di sopralluogo;
- 5.4 Invio degli atti alle parti;



**Allegato N.6 :**

Attestato di prestazione Energetica;

**Allegato N.7 :**

Fascicolo telematico autonomo contenete la descrizione del Lotto;

Ritenuto di aver sufficientemente risposto alle richieste in data 24.07.2023, rassegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami, e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania li: 04.08.2023

IL C.T.U.  
Gian Mario Balata

