

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

Procedura N°56/2018 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: *Dott.sa Antonia Palombella*

Creditore procedente:

Debitore:



PREMESSA

In data 22 maggio 2024 il Giudice dell'Esecuzione **Dott.sa Antonia Palombella** ha conferito l'incarico, accettato e giurato telematicamente il giorno 23 maggio 2024 con deposito nel fascicolo telematico, allo scrivente **Arch. Antonio Piga**, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. delle Province di Sassari e Olbia Tempio al n°785 e all'Albo dei consulenti tecnici del giudice presso il Tribunale civile e penale di Tempio Pausania, con studio a Calangianus in Via Bainsizza n°5/b, di procedere nelle indagini peritali relativamente all'esecuzione immobiliare n°56/2018 promossa da **Banco di Sardegna S.p.a.** contro **[REDACTED]**, a norma degli artt. 602 e segg.ti c.p.c. quale attuale proprietaria degli immobili oggetto di perizia.

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

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) Descrizione dell'immobile pignorato

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

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) Variazioni catastali

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) Previsione dello strumento urbanistico comunale

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

6) Conformità della costruzione e dichiarazione di agibilità

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) Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico

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) Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione

Specifici 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) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più lotti

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) Divisibilità dell'immobile in natura

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) Stato di possesso dell'immobile

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) Stato di possesso dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

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

13) Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità



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) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

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 restite insolite 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.



1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

Lotto 1

A seguito di un ispezione ipotecaria (*Allegato A - Ispezioni ipotecarie*) si è potuto accertare che a far data dal 18 dicembre 1990 al 15 novembre 2024, sull'immobile distinto nel **Foglio 41 Mappale 291, Sub 1**, oggetto di indagine peritale, GRAVANO le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 21/02/1995 - Registro Particolare 206 Registro Generale 1265
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 147853 del 06/02/1995
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 661 del 09/06/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
2. TRASCRIZIONE del 21/02/1995 - Registro Particolare 862 Registro Generale 1266
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 147853 del 06/02/1995
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE del 05/06/1995 - Registro Particolare 2686 Registro Generale 3917
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9526 del 22/05/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE del 27/10/2009 - Registro Particolare 7875 Registro Generale 11502
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 140569/36700 del 19/10/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 124 del 19/01/2018 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)
5. TRASCRIZIONE del 26/01/2015 - Registro Particolare 344 Registro Generale 462
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2138/2014 del 17/10/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 20/03/2018 - Registro Particolare 1615 Registro Generale 2304
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 263 del 12/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Lotto 2

A seguito di un ispezione ipotecaria (*Allegato A - Ispezioni ipotecarie*) si è potuto accertare che a far data dal 18 dicembre 1990 al 15 novembre 2024, sull'immobile distinto nel **Foglio 41 Mappale 291, Sub 2**, oggetto di indagine peritale, GRAVANO le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 07/06/1996 - Registro Particolare 2671 Registro Generale 3803
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14762 del 24/05/1996
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 5952 Registro Generale 8729
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2889/1499 del 23/07/2004



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 20/10/2005 - Registro Particolare 2060 Registro Generale 11459
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2734 del 18/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 2164 del 18/10/2006
4. ISCRIZIONE del 18/10/2006 - Registro Particolare 2164 Registro Generale 13334
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2734 del 18/10/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2060 del 2005
5. TRASCRIZIONE del 27/10/2009 - Registro Particolare 7875 Registro Generale 11502
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 140569/36700 del 19/10/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 124 del 19/01/2018 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)
6. TRASCRIZIONE del 26/01/2015 - Registro Particolare 344 Registro Generale 462
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2138/2014 del 17/10/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 20/03/2018 - Registro Particolare 1615 Registro Generale 2304
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 263 del 12/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Lotto 3

A seguito di un ispezione ipotecaria (*Allegato A - Ispezioni ipotecarie*) si è potuto accertare che a far data dal 18 dicembre 1990 al 15 novembre 2024, sull'immobile distinto nel **Foglio 41 Mappale 291, Sub 3**, oggetto di indagine peritale, GRAVANO le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 07/06/1996 - Registro Particolare 2671 Registro Generale 3803
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14762 del 24/05/1996
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 5952 Registro Generale 8729
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2889/1499 del 23/07/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 20/10/2005 - Registro Particolare 2060 Registro Generale 11459
Pubblico ufficiale PORQUEDDU ANDREA Repertorio 2734 del 18/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2164 del 18/10/2006
4. ISCRIZIONE del 18/10/2006 - Registro Particolare 2164 Registro Generale 13334
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2734 del 18/10/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI CAMBIALI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2060 del 2005
5. TRASCRIZIONE del 27/10/2009 - Registro Particolare 7875 Registro Generale 11502
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 140569/36700 del 19/10/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 124 del 19/01/2018 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)
6. TRASCRIZIONE del 26/01/2015 - Registro Particolare 344 Registro Generale 462
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2138/2014 del 17/10/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 20/03/2018 - Registro Particolare 1615 Registro Generale 2304
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 263 del 12/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità riscontrate dopo l'ispezione ipotecaria

Lotto n°1

Nota n°1

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

"Il mutuo verrà rimborsato in anni quindici (15), oltre il periodo di preammortamento con gli interessi da calcolarsi al tasso annuo del 12% e dovrà essere rimborsato in semestralità posticipate, con decorrenza dell'ammortamento dal primo gennaio o dal primo luglio, immediatamente successivo alla stipulazione dell'atto di quietanza rilevante a tale scopo. L'istituto elegge il domicilio nella sua sede amministrativa in Sassari (attualmente in Via Umberto n°36) e la parte mutuaria in Olbia, presso gli immobili ipotecati, in Via Arezzo n°22, nel fabbricato al piano terra, si ipoteca la seguente unità immobiliare con le relative pertinenze, quote comuni e condominiali: Appartamento avente ingresso dal cortile per giunge da Via Arezzo, composto da due camere, ingresso, bagno, ripostiglio al piano terra e terrazzo al piano primo con annesso cortile su cui insiste un locale di sgombero, nell'insieme confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri. Detta unità immobiliare è individuata nel N.C.E.U. al Foglio 41, Mappale 291, Sub. 1, come da denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Sassari in data 12 marzo 1993 al n°374 di prot."

Nota n°2

Costituzione di vincolo

"Il signor [REDACTED] ha dichiarato di ben conoscere quanto disposto dall'art. 7 della citata legge Regione Sardegna 30/12/1985 n°32 modificato dall'art. 4 della L.R. n°29 del 07/06/1989 a sua volta modificato dall'art. 4 della L.R. n°6/1990. Pertanto, secondo quanto richiesto da detta norma: a) si è impegnato ad abitare in maniera stabile e continuativa l'alloggio realizzato, recuperato o acquistato per un periodo non inferiore a cinque anni, pena la decadenza dal finanziamento; b) ha preso atto che la locazione



o l'alienazione dell'alloggio nei primi cinque anni, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi, deve essere autorizzata dall'Assessore ai Lavori Pubblici della Regione."

Nota n°3

Compravendita Sub. 1

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Nota n°4

Compravendita Sub. 1, 2 e 3

A favore [REDACTED] contro [REDACTED] ½ e [REDACTED] ½.

Annotazione n. 124 del 19/01/2018 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)

"Il tribunale definitivamente pronunciando dichiara inefficace, nei con fronti della Banca di Sassari Spa, ai sensi e per gli effetti di cui a ll'art. 2901 c.c., l'atto pubblico a rogito notaio dott. Eugenio Castelli in data 19.10.2009 rep. e racc. 140569/36700 trascritto presso la conservatoria al n. particolare 7875."

Nota n°5

Revoca atti soggetti a trascrizione

A favore [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

"Si precisa che il codice fiscale di [REDACTED] è il seguente [REDACTED], e non [REDACTED], come riportato, per mero errore di battitura, nell'atto di citazione. Si precisa inoltre che i dati indicati nel campo "repertorio" di cui al quadro a sono quelli relativi al numero di iscrizione della causa civile radicata in seguito alla notifica della domanda giudiziale di cui alla presente nota (r.g.n.2138/2014)."

Nota n°6

Verbale di pignoramento immobili

"Gli immobili di cui al quadro B sono assoggettati a pignoramento nella loro totale consistenza, con tutti i frutti, gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, pertinenze ed accessioni, sopraelevazioni, nuove costruzioni o edificazioni, con tutti i diritti e con quanto vi esista ed insista attualmente o che possa considerarsi immobile ai sensi d i legge benché non specificatamente indicato nel presente atto."

Lotto n°2 e n°3

Nota n°1

Atto tra vivi - Donazione accettata

A favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Nota n°2

Atto tra vivi - Compravendita

A favore [REDACTED] ½ e [REDACTED] ½ contro [REDACTED]

Nota n°3

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali

"Premesso: a) che tra le societa "[REDACTED]" e "[REDACTED]" sono intercorsi accordi per la costruzione e l'acquisto di una motonave trasporto passeggeri, tipo "[REDACTED]"; b) che per il pagamento di tale operazione sono stati emessi tra l'altro n.4 effetti cambiari dell'importo ciascuno di euro 10.000,00, aventi scadenza il 30 settembre 2006, per un importo complessivo di euro 40.000,00; c) che ciascuna delle predette cambiali e del seguente tenore: "(bollo) 30,99 euro - (luogo e data di emissione) porto torres 29 sett 2005 - euro (in cifre) 10.000 - (scadenza) al 30 sett 2006 paghero per questa cambiale al cantiere navale "[REDACTED]" la somma di euro (in lettere) diecimila/00 - (domiciliazione) banca di sassari filiale corso umberto 07026 olbia - (nome e indirizzo del debitore) [REDACTED] p.iva [REDACTED] - (firmato) [REDACTED]; d) che allo scopo di garantire il buon fine di dette cambiali, loro eventuali proroghe o rinnovazioni, totali o parziali, anche in tagli diversi, in



garanzia della complessiva somma di euro 40.000,00 i coniugi signori [REDACTED] intendono costituire a favore della società "[REDACTED]" convenzionale ipoteca sugli immobili meglio descritti nel presente atto e di cui dichiarano di essere attualmente proprietari. tutto ciò premesso le parti, come costituite, convengono e stipulano quanto segue: i coniugi signori [REDACTED] allo scopo di garantire il buon fine delle cambiali come sopra descritte nelle premesse, loro eventuali proroghe o rinnovazioni, totali o parziali, anche in tagli diversi, e così in garanzia della complessiva somma di euro 40.000,00 costituiscono in favore della società "[REDACTED]", che come rappresentata accetta, convenzionale ipoteca sugli immobili di cui al quadro b) della presente nota. le parti come costituite, agli effetti dell'iscrizione ipotecaria, eleggono domicilio come segue: - quanto alla società "[REDACTED]" presso la propria sede in porto torres, zona industriale; - quanto alla società "[REDACTED]" ed ai coniugi signori [REDACTED]."

Nota n°4

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di cambiali
Iscrizione n. 2164 del 18/10/2006

"A garanzia della concessione sono stati emessi n. 4 effetti cambiari dell'importo ciascuno di euro 10.000,00, aventi scadenza il 30 settembre 2006, per un importo complessivo di euro 40.000,00; ciascuna delle predette cambiali e' del seguente tenore: "bollo" 30,99 - (luogo e data dell'emissione) porto torres 29 sett 2005 - euro (in cifre) 10.000 - (scadenza) al 30 sett 2006 paghero' per questa cambiale al cantiere navale "[REDACTED]" la somma di euro (in lettere) diecimila/00 - (domiciliazione) banca di sassari filiale corso umberto 07026 olbia - (nome e indirizzo del debitore) [REDACTED].
[REDACTED] - (firmato) [REDACTED].

Le parti eleggono domicilio come segue: quanto alla società "[REDACTED]" presso la propria sede in porto torres, zona industriale ; - quanto alla società' [REDACTED]."

Nota n°5

Atto tra vivi - Compravendita

A favore [REDACTED] contro [REDACTED] ½ e [REDACTED]

Annotazione n. 124 del 19/01/2018 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)

"Il tribunale definitivamente pronunciando dichiara inefficace, nei con fronti della Banca di Sassari Spa, ai sensi e per gli effetti di cui a ll'art. 2901 c.c., l'atto pubblico a rogito notaio dott. Eugenio Castelli in data 19.10.2009 rep. e racc. 140569/36700 trascritto presso la conservatoria al n. particolare 7875."

Nota n°6

Revoca atti soggetti a trascrizione

A favore [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

"Si precisa che il codice fiscale di [REDACTED] è il seguente [REDACTED], e non [REDACTED], come riportato, per mero errore di battitura, nell'atto di citazione. Si precisa inoltre che i dati indicati nel campo "repertorio" di cui al quadro a sono quelli relativi al numero di iscrizione della causa civile radicata in seguito alla notifica della domanda giudiziale di cui alla presente nota (r.g.n.2138/2014)."

Nota n°7

Verbale di pignoramento immobili

"Gli immobili di cui al quadro B sono assoggettati a pignoramento nella loro totale consistenza, con tutti i frutti, gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, pertinenze ed accessioni, sopraelevazioni, nuove costruzioni o edificazioni, con tutti i diritti e con quanto vi esista ed insista attualmente o che possa considerarsi immobile ai sensi d i legge benché non specificatamente indicato nel presente atto."



2) Descrizione dell'immobile pignorato

I sopralluoghi ai beni oggetto di perizia sono stati effettuati in data 25 giugno 2024, in presenza del rappresentante dell'I.V.G., il Sig. [REDACTED]. I beni durante il sopralluogo erano occupati dalla Sig.ra [REDACTED], la quale occupava il Sub 3 e parte del Sub 2, mentre la Sig.ra [REDACTED] (figlia della [REDACTED]), occupava il Sub 1 e parte del Sub 2.

I Beni oggetto di perizia sono situati sia in Comune di Olbia, in Via Arezzo n°3, n°5 e n°7, nel quartiere di Zona Bandinu.

La zona in cui sorge l'immobile vede la presenza di servizi e la vicinanza al centro città. Il collegamento alla viabilità cittadina principale è ottimo, così come è buono il collegamento alla tangenziale che collega Olbia con le principali arterie stradali della Sardegna.

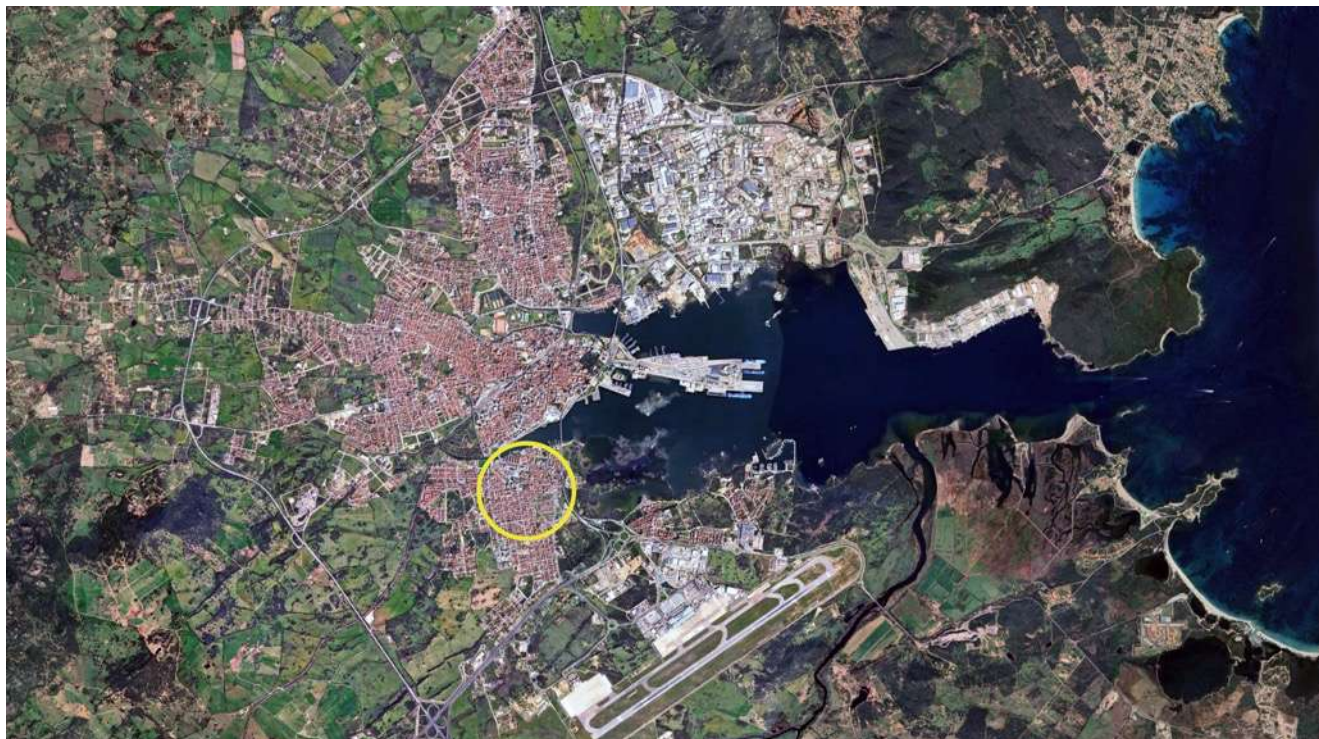


Immagine satellitare

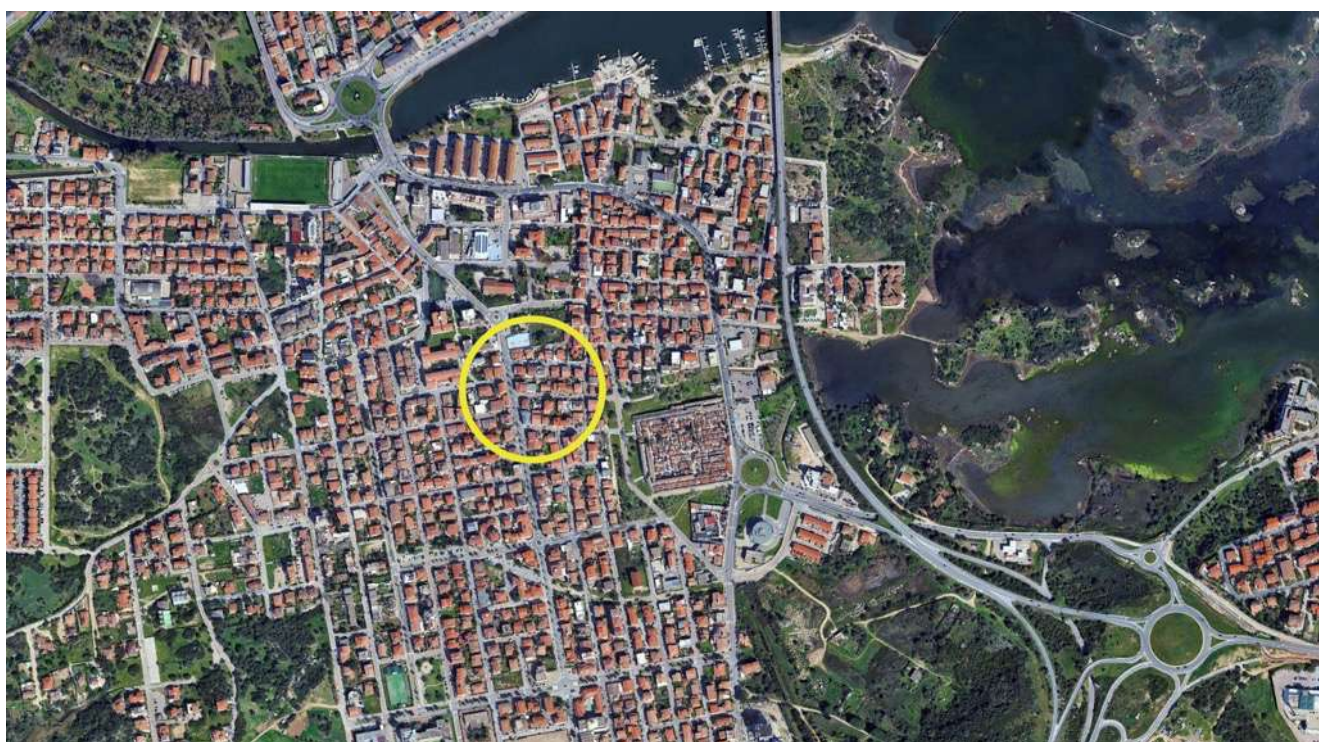


Immagine satellitare



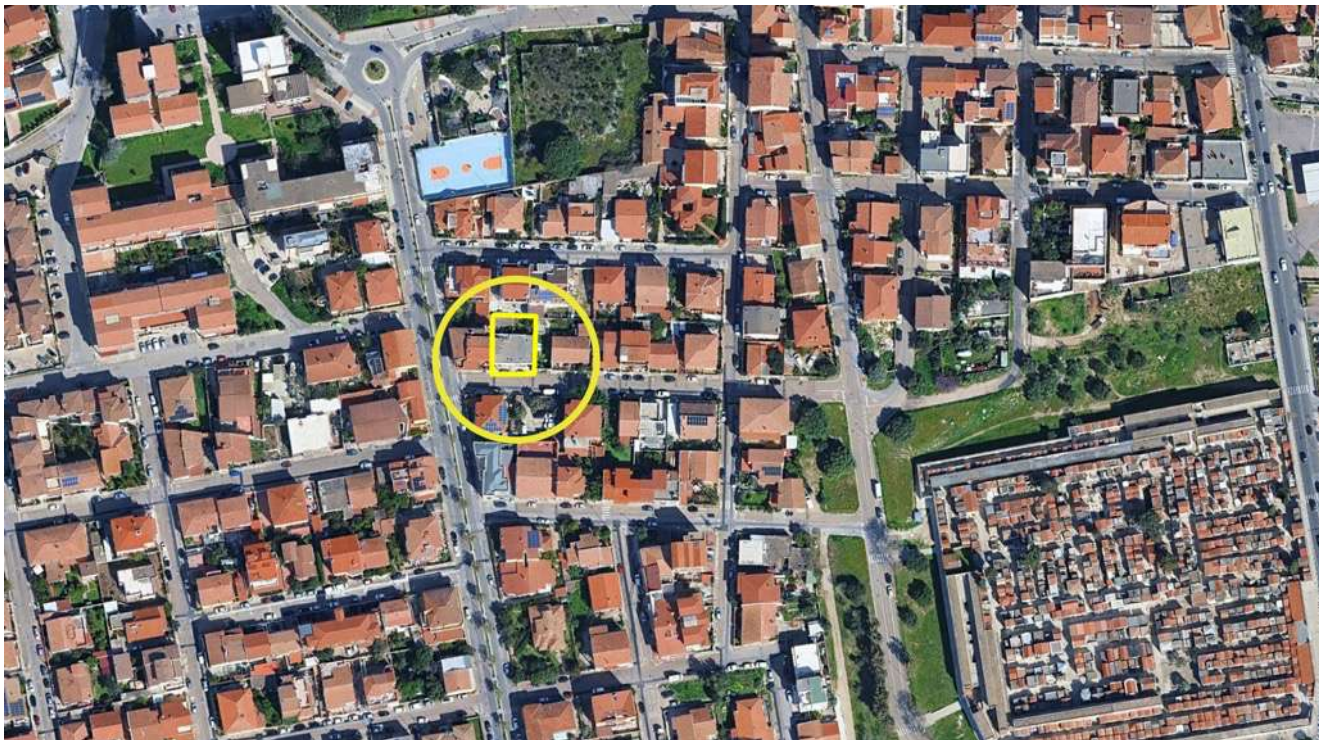


Immagine satellitare

I Beni oggetto di perizia, divisi in Lotti dal n°1 al n°3, durante l'accesso, erano uniti per ricavare due abitazioni distinte; ossia il Sub 1 (abitazione) è unito ad una porzione del Sub 2 (magazzino), così come il Sub 3 (magazzino) è unito ad una porzione del Sub 3 (magazzino).

Lotto n°1

Identificazione catastale

Immobile sito nel Comune di Olbia (Codice G015) – Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Indirizzo	Diritti e oneri reali
41	291	1	A/3	3 vani	Totale 93 mq Tot. escluse aree scoperte 75 mq	Via Arezzo n°3	(1) Proprietà 1/1

L'immobile indicato, dopo un'indagine catastale, risulta intestato a:

_____, (1) Proprietà 1/1

Il primo lotto è composto da un appartamento, sito in Comune di Olbia, in via Arezzo n°3, nel quartiere Zona Bandinu, distinto in catasto nel Foglio 41, Mappale 291, Sub 1. Tale lotto è identificato nel Pdf come Zona B (Zona residenziale).





Durante l'accesso effettuato in data 25 giugno 2024, l'appartamento era unito con una porzione del magazzino; ossia il Sub 1 (abitazione) è unito ad una porzione del Sub 2 (magazzino).

Il corpo di fabbrica è stato costruito a metà anni '60, e strutturalmente da un'analisi tecnico visiva è composto da:

- Strutture in muratura portante, travi e pilastri in CA;
- Solai in latero-cemento;
- Lastrico solare;
- Tramezzi di partizione interna in laterizio;
- Intonaci di civile abitazione sia interni che esterni;
- Pittura semi-lavabile;



- Pavimentazione in piastrelle ceramiche;
- Pavimentazione e rivestimento bagno in piastrelle ceramiche;
- Porte interne in legno;
- Infissi esterni in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia con quadro dedicato;
- Impianto idrico sottotraccia.

Durante l'accesso effettuato in data 25 giugno 2025, l'immobile era così composto:

Sub 1

- Ingresso;
- Zona giorno / living con angolo cottura;
- Bagno;
- Camera;
- Ripostiglio;
- Giardino;
- Locale di sgombero;
- Lastrico solare.

Sub 2 (Lotto n°2)

- Camera.

Lotto n°2

Identificazione catastale

Immobile sito nel Comune di Olbia (Codice G015) – Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Indirizzo	Diritti e oneri reali
41	291	2	C/2	-	Totale 52 mq	Via Arezzo n°5	(1) Proprietà 1/1

L'immobile indicato, dopo un'indagine catastale, risulta intestato a:

_____, _____ (1) Proprietà 1/1

Il secondo lotto è composto da un appartamento, sito in Comune di Olbia, in via Arezzo n°5, nel quartiere Zona Bandinu, distinto in catasto nel Foglio 41, Mappale 291, Sub 2. Tale lotto è identificato nel Pdf come Zona B (Zona residenziale).



Sub 2 - Ad esso si accede dal Sub 1





Sub 3 - Dalla porta Sx si entra nel sub 2

In fondo Sub 3



Durante l'accesso effettuato in data 25 giugno 2024, il magazzino, è risultato essere diviso circa a metà, ed ognuna di queste metà era a servizio del Sub 1 (abitazione) e del Sub 3 (magazzino).

Il corpo di fabbrica è stato costruito a metà anni '60, e strutturalmente da un'analisi tecnico visiva è composto da:

- Strutture in muratura portante, travi e pilastri in CA;
- Solai in latero-cemento;
- Tramezzi di partizione interna in laterizio;
- Intonaci di civile abitazione sia interni che esterni;
- Pittura semi-lavabile;
- Pavimentazione in piastrelle ceramiche;
- Porte interne in legno;
- Infissi esterni in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia con quadro dedicato;
- Impianto idrico sottotraccia.

Durante l'accesso effettuato in data 25 giugno 2025, l'immobile era così composto:

Sub 2 a servizio del Sub 1

- Camera.

Sub 2 a servizio del Sub 3 (Lotto n°2)

- Cucina con accesso al giardino di proprietà del Sub 1;
- Camera.

Lotto n°3

Identificazione catastale

Immobile sito nel Comune di Olbia (Codice G015) – Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Indirizzo	Diritti e oneri reali
41	291	3	C/2	-	Totale 50 mq	Via Arezzo n°7	(1) Proprietà 1/1

L'immobile indicato, dopo un'indagine catastale, risulta intestato a:

_____, (1) Proprietà 1/1

Il secondo lotto è composto da un appartamento, sito in Comune di Olbia, in via Arezzo n°7, nel quartiere Zona Bandinu, distinto in catasto nel Foglio 41, Mappale 291, Sub 3. Tale lotto è identificato nel Pdf come Zona B (Zona residenziale).





Sub 3 - Dalla porta Sx si entra nel sub 2

In fondo Sub 3

Durante l'accesso effettuato in data 25 giugno 2024, il magazzino Sub 3, trasformato in appartamento, era unito con una porzione del Sub 2.

Il corpo di fabbrica è stato costruito a metà anni '60, e strutturalmente da un'analisi tecnico visiva è composto da:

- Strutture in muratura portante, travi e pilastri in CA;
- Solai in latero-cemento;
- Tramezzi di partizione interna in laterizio;
- Intonaci di civile abitazione sia interni che esterni;
- Pittura semi-lavabile;
- Pavimentazione in piastrelle ceramiche;
- Pavimentazione e rivestimento bagno in piastrelle ceramiche;
- Porte interne in legno;
- Infissi esterni in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia con quadro dedicato;
- Impianto idrico sottotraccia.

Durante l'accesso effettuato in data 25 giugno 2025, l'immobile era così composto:

Sub 3

- Soggiorno;
- Camera;
- Bagno.

Sub 2 a servizio del Sub 3 (Lotto n°2)

- Cucina con accesso al giardino di proprietà del Sub 1;
- Camera.



Durante l'accesso, l'intero corpo di fabbrica era in un buono stato e bene mantenuti, ad accezione del giardino in uso al Sub 3.

Concessione edilizie e Pratiche SUAPE fornitemi dall'Ufficio Tecnico Comune di Olbia

Il complesso immobiliare è stato realizzato con:

- *Licenza di costruzione n°292/1966 del 11/08/1966;*
 - *Costruzione al piano terra di 3 magazzini.*
- *Concessione edilizia n°730/1993 del 02/09/1993;*
 - *Trasformazione di un magazzino in abitazione.*

(Allegato B - Planimetria, Mappe e Visure catastali)

(Allegato C - Concessioni Edilizie e Progetti)

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Lotto n°1

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono riassunti di seguito:

Dati immobile *Appartamento con giardino e lastrico solare con parte del Sub 2*

Via: Arezzo n°3

Comune: Comune di Olbia

Provincia: Sassari

Dati catastali

Foglio: 41

Mappale: 291

Subalterno: 1

Lotto n°2

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono riassunti di seguito:

Dati immobile *Magazzino trasformato in appartamento a servizio del Sub 1 e del Sub 3*

Via: Arezzo n°5

Comune: Comune di Olbia

Provincia: Sassari

Dati catastali

Foglio: 41

Mappale: 291

Subalterno: 2

Lotto n°3

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono riassunti di seguito:

Dati immobile *Magazzino trasformato in appartamento con parte del Sub 2*

Via: Arezzo n°5

Comune: Comune di Olbia

Provincia: Sassari

Dati catastali

Foglio: 41

Mappale: 291

Subalterno: 3



Lotto n°1 - Planimetria catastale - Foglio 41, Mappale 291, Sub. 1, P. T.

Data presentazione: 12/03/1993 - Data: 24/06/2024 - n. T365511 - Richiedente: PGINTN86P13G2035

MOD. BN (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **OLBIA** via **AREZZO** civ. **22**

AL C.T. FG. 41 MAPP 291

1/1.000

VIA AREZZO

PROP. FODDAI

PROP. SANNA

PROP. CANALIS

VIA AREZZO

PIANDTERRA

1/2

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

MODULARIO
F. rig. rend. 487

617 291 225

H. 2,40
RIP.
H. 2,04

CORTILE

BAGNO

R.

CAMERA
H. 3,38

CAMERA

CORTILE

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
Data presentazione: 12/03/1993 - Data: 24/06/2024 - n. T365511 - Richiedente: PGINTN86P13G2035
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4 (10x14,8 cm) stampato a colori: A4 (21x29,7 cm)
n. 291 sub. 1

Compilata dal **GEOMETRA**
DELARIA LUCIANO
Iscritto all'albo dei **GEOMETRI** n. **3305**
data **05-05-92** Firma **Luciano Delaria**

RISERVATO ALL'UFFICIO

374

Catasto Edilizio Urbanistico - Situazione al 24/06/2024 - Comune di OLBIA (G015) - Foglio 41 - Particella 291 - Subalmeno 1 - VIA AREZZO n. 22 Piano T-I

Data presentazione: 12/03/1993 - Data: 24/06/2024 - n. T365511 - Richiedente: PGINTN86P13G203S

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

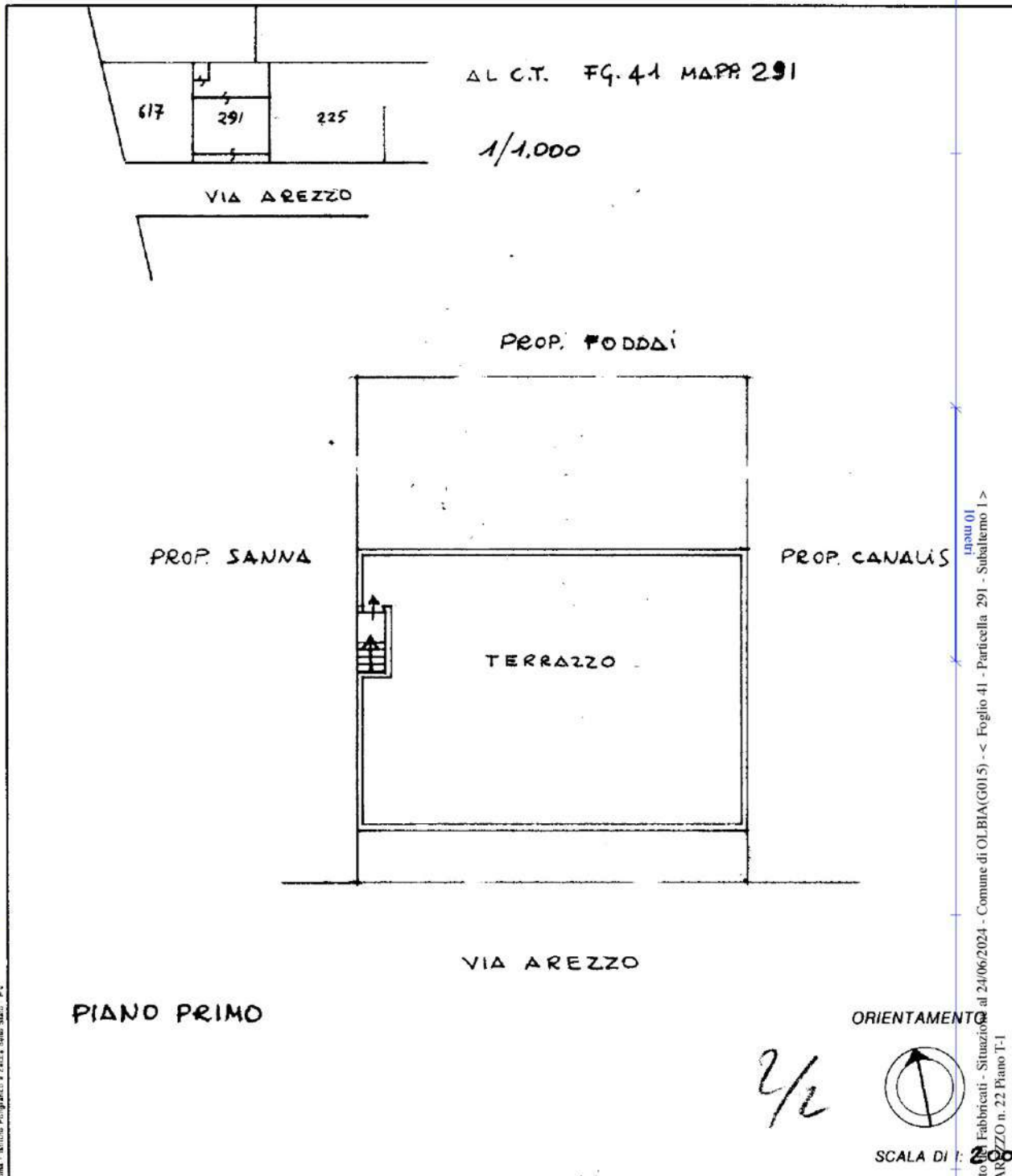
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
350

Planimetria di u.i.u. in Comune di **OLBIA** via **AREZZO**

civ. **22**



Layout 01

Catasto - Fabbricati - Situazione al 24/06/2024 - Comune di OLBIA(G015) - Foglio 41 - Particella 291 - Subalmeno 1 - VIA AREZZO n. 22 Piano T-I

Dichiarazione di N.C. ☒

Ultima planimetria di variazione ☐

Compilata dal **GEOMETRA**

DECLARIA LUCIANO

(Titolo, cognome e nome)

Scritto al n. **291** di **GEOMETRA**

della provincia di **SASSARI** n. **1305**

data **05-05-92** Firma **Luciano Declaria**

RISERVATO ALL'UFFICIO

SCALA DI 1: **200**

Data presentazione: 12/03/1993 - Data: 24/06/2024 - n. T365512 - Richiedente: PCNTN86P13G203S

MODULARIO
F. rig. rend. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (C)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **OLBIA** via **AREZZO** civ. **20**

AL C.T. FG.41 MAPP.291
1/1.000

PROP. FODDAI

PROP. SANNA

PROP. CANALI

PIANO TERRA

VIA AREZZO

CORTILE

W.C.

MAGAZZ.

H. 3,38

CORTILE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 0

Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria catastale

Data presentazione: 12/03/1993 - Data: 24/06/2024 - n. T365512 - Richiedente: PCNTN86P13G203S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. **291** sub. **2**

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
DELABIA LUCIANO

Scritto all'albo del **GEOMETRA**
della provincia di **SASSARI**

data **05-05-92** Firma **Luciano Delabia**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Capas dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2024 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 41 - Particella 291 - Subalterno 2 >
VIA AREZZO n. 20 Piano T

Data presentazione: 12/03/1993 - Data: 24/06/2024 - n. T365513 - Richiedente: PGINTN86P13G2038

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di OLBIA via AREZZO civ. 18

AL C.T. FG. 41 MAPP. 291
1/1.000

VIA AREZZO

PROP. FODDAI

PROP. SANNA

PROP. CANALIS

PIANO TERRA

VIA AREZZO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
n. 291 sub. 3

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
DEIARIA LUCIANO

Isritto all'albo dei GEOMETRI
n. 291 sub. 3

Prov. SASSARI

data 05-05-92 Firma [firma]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto di Fabbricati - Situazione al 24/06/2024 - Comune di OLBIA (G015) - < Foglio 41 - Particella 291 - Subalterno 3 >
VIA AREZZO n. 18 Piano T

4) Variazioni catastali

Lotto n°1

Lo stato di fatto del primo lotto, viste anche le modifiche interne, NON è conforme alla planimetria catastale; l'immobile necessita di un accertamento di conformità e pertanto è necessaria la variazione di tipo catastale.

Lotto n°2

Lo stato di fatto del secondo lotto, viste anche le modifiche interne, NON è conforme alla planimetria catastale; l'immobile necessita di un accertamento di conformità e pertanto è necessaria la variazione di tipo catastale.

Lotto n°3

Lo stato di fatto del terzo lotto, viste anche le modifiche interne, NON è conforme alla planimetria catastale; l'immobile necessita di un accertamento di conformità e pertanto è necessaria la variazione di tipo catastale.

5) Previsione dello strumento urbanistico comunale

L'interno fabbricato è identificato nel PdF del Comune di Olbia, come Zona B2 (*Zone residenziali esistenti e di completamento*).



Stralcio del Piano di Fabbricazione

6) Conformità della costruzione e dichiarazione di agibilità

Dopo aver effettuato l'accesso e dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti e dopo aver confrontato gli elaborati di progetto fornitimi dall'U.T. del Comune di Olbia, è stato rilevato che l'intero corpo di fabbrica non ha il certificato di agibilità.

Durante l'accesso e in base alle misure rilevate in situ con strumento digitale, per Lotti n°1 – 2 – 3, sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e il progetto concessionato.

Essendo il Lotto n°2 quello a servizio degli altri due Sub, è necessario che vengano chiuse con la muratura, le porte di accesso al Sub 1 e al Sub 3; inoltre va trasformata da porta in finestra, la porta che dal Sub 2 permette di accedere al giardino del Sub 1 (anche se in uso al Sub 3).

L'intera costruzione, NON è conforme né urbanisticamente e né catastalmente, pertanto è necessario redigere un accertamento di conformità e lavori edili per ritornare allo stato concessionato di tre distinte unità immobiliari.



Progetto concesso - Licenza di costruzione n°730 del 02/09/1993

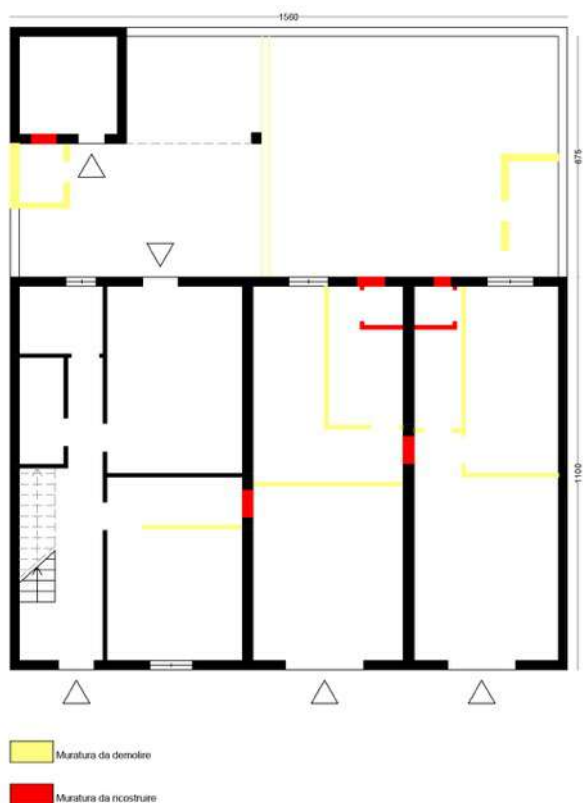


Stato di fatto rilevato durante l'accesso



In bianco la porzione in uso e possesso di [REDACTED]
In grigio la porzione in uso e possesso di [REDACTED]





(Allegato D – Restituzioni grafiche)

7) Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico

Sui beni pignorati, dalle verifiche effettuate, non risultano gravare censi, livelli ed usi civici.

8) Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non hanno spese fisse di gestione e di manutenzione, in quanto non vi è un condominio.

9) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Avendo rilevato tutti e tre gl'immobili oggetto di esecuzione immobiliare, i beni potranno essere venduti in 3 distinti lotti. Nel Lotto n°2 corrispondente al Sub 2, sono necessari interventi edili per renderlo indipendente dagli altri due Lotti.

10) Divisibilità dell'immobile in natura

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati pignorati per interno e non pro quota, pertanto ad ogni lotto corrisponde un bene.

11) Stato di possesso dell'immobile

Il Lotto n°1 e parte del Lotto n°2, al momento dell'accesso, era occupato ed in possesso della Sig.ra [REDACTED] figlia della Sig.ra Degortes Gavina.

Il Lotto n°2, al momento dell'accesso, in parte era occupato ed in possesso della Sig.ra [REDACTED], figlia della Sig.ra [REDACTED], ed in parte era occupato dalla stessa Sig. [REDACTED].



Il Lotto n°3 e parte del Lotto n°2, al momento dell'accesso, era occupato ed in possesso della Sig.ra [REDACTED].

12) Stato di possesso dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato
Tutti gli immobili al momento dell'accesso non erano occupati né dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

La Sig. [REDACTED], dalla documentazione anagrafica e stato civile fornitami dal Comune di Olbia, risulta essere di stato libero per decesso del coniuge [REDACTED].
(Allegato E - Documentazione anagrafica e stato civile)

13) Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità
Dall'analisi della documentazione da me in possesso e da vari accertamenti, sugli immobili non risultano vincoli di nessuna natura, ad esclusione dei vincoli di natura paesaggistica e naturalistica, così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PPR e del Pdf di Olbia.

14) Determinazione del valore di mercato dell'immobile
La determinazione del valore degli immobili è stata ottenuta tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi.
Le estrinseche sono quelle caratteristiche che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale sono ubicati gli immobili, come l'ubicazione, le vie di comunicazione, i servizi limitrofi e le qualità urbanistico-sociale e ambientale in cui sono inseriti.
Le intrinseche sono invece quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi per cui il fabbricato è stato costruito, come la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'ubicazione che tiene conto dell'esposizione o della vista, la qualità edilizia e la dimensione.

Metodo di stima
Il metodo di stima utilizzato è quello della *Stima Comparativa*, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di simili caratteristiche nella zona medesima. L'analogia è stata determinata esaminando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.
A questo metodo di stima si è aggiunto un confronto con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - OMI Anno 2024 - Semestre 1

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA SUD BANDINU POLTU QUADU AEROPORTO SA MARINEDDA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

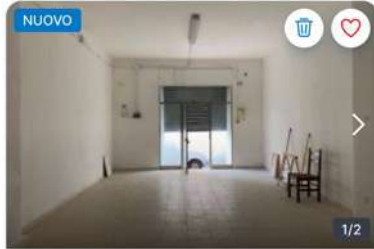
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1850	L	6,4	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	4,3	5,6	L
Box	NORMALE	600	1000	L	3	5	L



Stima Comparativa con altri beni di simili del bene oggetto di stima (Immobili residenziali)

 € 180.000 Terratetto unifamiliare via Belluno 11, Sacra Famiglia, Bandinu, Olbia 5+ locali 250 m² 2 bagni No Ascensore Balcone MESSAGGIO VISITA	 € 313.000 Villa unifamiliare via Lucca, Sacra Famiglia, Bandinu, Olbia 4 locali 167 m² 2 bagni No Ascensore Terrazzo Arredato MESSAGGIO VISITA	 € 315.000 Appartamento via Frosinone 2, Sacra Famiglia, Bandinu, Olbia 5 locali 195 m² 2 bagni Piano R Ascensore Cantina CHIAMA MESSAGGIO
---	--	---

Stima Comparativa con altri beni di simili del bene oggetto di stima (Magazzini)

 € 265.000 Magazzino - Deposito, Sacra Famiglia, Bandinu, Olbia 143 m² 1 bagno Piano T MESSAGGIO VISITA	 € 25.000 Magazzino - Deposito via Roma 162, Sacra Famiglia, Bandinu, Olbia 62 m² Piano S CHIAMA MESSAGGIO	 € 55.000 Magazzino - Deposito via Padova 22, Centro Storico, Olbia 45 m² 1 bagno Piano T CHIAMA MESSAGGIO
--	---	---

Caratteristiche estrinseche

I beni oggetto di perizia sono situati in una zona semi centrale del Comune di Olbia, chiamata Zona Bandinu. L'immediata vicinanza Via Roma, permettere di raggiungere qualsiasi punto della città in breve tempo, come porto, aeroporto, centri commerciali, ospedali e servizi di ogni genere.

Anche il collegamento alla viabilità primaria è ottimo. Il quartiere inoltre è dotato di generi alimentari, farmacia, bar, ristoranti, e servizi vari.

Caratteristiche intrinseche

L'immobile è stato progettato in origine per la realizzazione di tre magazzini; successivamente, uno di questi è stato trasformato in appartamento. Nello stato di fatto in cui si trovava durante l'accesso, come sopra descritto, il corpo di fabbrica è stato riadattato per ricavare due distinte unità immobiliari.

La qualità della costruzione è di tipo economico, così come è povero il suo stile architettonico.

Lo stato di manutenzione e di conservazione è discreto.

Prezzo medio corrente di immobili simili agli immobili residenziali

Mediante la ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, si è appurato che il prezzo medio corrente per edifici aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a **€ 1.301,60 /mq.**

Prezzo medio corrente di immobili simili agli immobili ad uso magazzino

Mediante la ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, si è appurato che il prezzo medio corrente per edifici aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a **€ 979,76 /mq**.

Determinazione del prezzo di vendita al metro quadrato

Coefficienti correttivi dell'immobile

- Per vetustà dell'immobile (31 anni - ultimo progetto concesso 1993)

0.77

Prezzo attuale di vendita al mq: € 1.301,60 x 0,77 = **€ 1.002,23 /mq (immobili residenziali)**

Considerate le condizioni attuali in cui si trovano gli immobili, il prezzo attuale di vendita al mq che è stato ricavato, rientra nei parametri delle quotazioni immobiliari OMI tendente al valore minimo.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima sia il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

È chiaramente possibile essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 4 - 6%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità che compone la stima.

Considerato inoltre, che il valore ottenuto per gli immobili residenziali rientra nei parametri delle quotazioni immobiliari OMI tendente al valore massimo dei box/magazzini (corrispondente al progetto concesso), e considerando inoltre che le finiture interne del magazzino sono di tipo residenziale, perciò il valore al metro quadrato da considerare sarebbe quello massimo, utilizzerò lo stesso valore per il calcolo dell'intero immobile, a prescindere dalla destinazione d'uso attuale o concesso.

Il lotto in cui è stato edificato l'immobile, ha una superficie pari a 300,00 mq; l'indice di edificabilità è pari a 3 mc/mq, pertanto il suo potenziale volumetrico è pari a 900,00 mc.

Con la Licenza di costruzione n°730 del 02/09/1993, sono stati concessi 657,54 mc, pertanto il volume residuo del è pari a 242,46 mc.

Carichi pendenti

Come evidenziato al Punto 6), l'intero corpo di fabbrica è stato modificato rispetto al progetto concesso, pertanto per riportarlo allo stato concesso, è necessario presentare una pratica edilizia ed eseguire interventi edili di demolizione e ricostruzione di alcune parti.

Lotto n°1

Foglio 41, Mappale 291, Sub. 1

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Fabbricato	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	71,50 mq	1.002,23 €/mq	71.659,44 €
Giardino di pertinenza	Il costo di questa superficie viene ridotto del 90% rispetto al costo della superficie reale	81,52 mq	100,22 €/mq	8.169,93 €
Locale di sgombero	Il costo di questa superficie viene ridotto del 50% rispetto al costo della superficie reale	9,00 mq	501,11 €/mq	4.509,99 €
Tettoia	Il costo di questa superficie viene ridotto del 70% rispetto al costo della superficie reale	11,40 mq	300,67 €/mq	3.427,64 €
Terrazzo (area edificabile)	Il costo al metro cubo del volume residuo, è un valore medio attuale di mercato	242,46 mc	125,00 €/mc	30.307,50 €



<i>Valore totale dell'immobile</i>	118.074,50 €
<i>Carichi pendenti - Pratiche edilizie</i>	- 2.500,00 €
<i>Carichi pendenti - Demolizioni e ricostruzioni</i>	- 2.500,00 €
TOTALE COMPLESSIVO	113.074,50 €
TOTALE 113.000,00 € (centotredicimilaeuro/00)	

Lotto n°2

Foglio 41, Mappale 291, Sub. 2

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Magazzino	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	49,50 mq	1.002,23 €/mq	49.610,38 €
<i>Valore totale dell'immobile</i>				49.610,38 €
<i>Carichi pendenti - Pratiche edilizie</i>				- 2.500,00 €
<i>Carichi pendenti - Demolizioni e ricostruzioni</i>				- 2.500,00 €
TOTALE COMPLESSIVO				44.610,38 €
TOTALE 44.600,00 € (quarantaquattromilaeuroseicento/00)				

Lotto n°3

Foglio 41, Mappale 291, Sub. 3

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Magazzino	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	47,30 mq	1.002,23 €/mq	47.405,48 €
<i>Valore totale dell'immobile</i>				47.405,48 €
<i>Carichi pendenti - Pratiche edilizie</i>				- 2.500,00 €
<i>Carichi pendenti - Demolizioni e ricostruzioni</i>				- 2.500,00 €
TOTALE COMPLESSIVO				42.405,48 €
TOTALE 42.400,00 € (quarantaduemilaeuroquattrocento/00)				



Di seguito verrà riportato un riepilogo della valutazione di ogni singolo Lotto.

LOTTO	DESCRIZIONE DI RIEPILOGO	Totale
1	<i>Appartamento</i> - Foglio 41, Mappale 291, Sub. 1	113.000,00 €
2	<i>Magazzino</i> - Foglio 41, Mappale 291, Sub. 2	44.600,00 €
3	<i>Magazzino</i> - Foglio 41, Mappale 291, Sub. 3	42.400,00 €
TOTALE		200.000,00 €
TOTALE COMPLESSIVO 200.000,00 € (duecentomilaeuro/00)		

Ritenuto di aver bene operato ai fini di coscienza e verità, ottemperando alla risposta dei quesiti del Giudice, rassegno la presente Relazione di Stima.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Allegati alla Relazione di stima

- *Allegato A - Ispezioni ipotecarie*
- *Allegato B - Planimetrie, Mappe e Visure catastali*
- *Allegato C - Concessioni Edilizie e Progetti*
- *Allegato D - Restituzioni grafiche*
- *Allegato E - Documentazione anagrafica e stato civile*

Calangianus li
03 Dicembre 2024

