Procedura n. 113/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Prov. di Sassari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

CREDITORE:

_____

CREDITORE INTERVENUTO:

_____

Contro

ESECUTATO: _____

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO E SOSTITUTIVO DEL PRECEDENTE ELABORATO PERITALE

Architetto Careddu Antonio Natalino
Via _____
Telefono: _____ Fax: _____ Cell: ____
E-mail: ____

Pec _____

Il CTU
Arch. Careddu Antonio Natalino
(documento firmato digitalmente)

Data deposito: 03/03/2026

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PER LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Con ordinanza del 02.01.2026 la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto **Arch. Antonio Natalino Careddu**, residente in_____, iscritto all'Albo degli Architetti di Sassari e Olbia Tempio al n. 371, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. CAREDDU Antonio Natalino, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero 371, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in Olbia, _____, in data 26 FEBBRAIO 2025 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e dalle nuove istruzioni dettate nella circolare del 14/09/2023.

Nella procedura esecutiva R.G.E n°113/2024, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Lunari Federica, ha conferito in data 02/02/2025 l'incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Arch. CAREDDU Antonio Natalino, di procedere alla verifica urbanistica catastale e stima dell'immobile pignorato sito in Comune di Olbia (SS) in "Località Cugnana Strada Provinciale n. 73" distinto al N.C.E.U. Sezione Urbana N (Nuchis) al Foglio 24, Particella 555, sub 35 Zona Censuaria 1 categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 2,5 vani Superficie catastale mq 31 Rendita € 361,52, è incluso nel pignoramento il diritto di uso esclusivo e perpetuo del posto auto coperto con incannucciato identificato con il numero "16/b", nella planimetria scala 1:200 che determina i confini del Condominio "Club degli Artisti - Varalto F.E", (Vedi Allegato).
E' altresì compresa nel pignoramento la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso condominiale "Club degli Artisti - Varalto F.E" per legge o destinazione e quali meglio risultano individuati nel predetto regolamento di condominio (vedi Allegato).
Gli immobili in oggetto sono nella disponibilità del signor_____, interessati nella stessa procedura R.G.E. n. 113/2024.
Per verifiche legate a tale atto, relativo agli immobili siti nel Comune di Olbia di

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

proprietà della ditta _____lo scrivente è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal medesimo Ill.mo Sig. Giudice.

A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti lo scrivente CTU stabiliva per il giorno 5 Novembre 2025 alle ore 11:30 l'inizio delle operazioni peritali e sopralluogo all'interno degli immobili da periziare, sito in Comune di Olbia (SS) in "Località Cugnana Strada Provinciale n. 73 all'interno del Complesso Residenziale "Club degli Artisti - Varalto F.E".

Recatosi sul posto lo scrivente CTU incontrava il Signor _ _ _ _ _ _ _ _ _ delegato dell'IVG, , insieme al suddetto delegato si individuava l'immobile oggetto di stima ma non trovando l'esecutato o un suo delegato si verificava l'immobile dall'esterno ed a lasciare una comunicazione per informare la proprietà del sopralluogo (vedi Allegato A).

Alle ore 12.20 il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 16:00, come da **verbale di sopralluogo, e si rinviava a data da destinarsi.**

Successivamente insieme all'IVG di Tempio Pausania si decideva un sopralluogo per il giorno 16 Dicembre 2025 alle ore 15, non trovando l'esecutato o suoi incaricati il signor _____provvedeva ad effettuare un accesso forzoso in maniera da poter permettere il al tecnico incaricato un accurato rilievo dell'immobile distinto al N.C.E.U. Sez. Urb. N (Nuchis) al Foglio 24, Particella 555, sub 35 Zona Censuaria 1 categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 2,5 vani Superficie catastale mq 31 Rendita € 361,52 e la redazione di una relazione fotografica per determinare lo stato dell'immobile pignorato, ed identificare il posto auto all'interno delle aree condominiali, (Vedi Allegato A).

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 16:00, come da **verbale di sopralluogo**.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

RISPOSTE AI QUESITI

1 - QUESITO UNO - *"IDENTIFICAZIONE DEL BENE"*

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

- Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) ***gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento****, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia);*

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);
- Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, ***segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità****.*

1.1 -

Identificazione dei beni:

Il bene oggetto di perizia risulta essere:

- sito in Comune di Olbia (SS) in "Località Cugnana Strada Provinciale n. 73" distinto al N.C.E.U. Sezione Urbana N (Nuchis) al Foglio 24, Particella 555, sub 35 Zona Censuaria 1 categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 2,5 vani Superficie catastale mq 31 Rendita € 361,52, è incluso nel pignoramento il diritto di uso esclusivo e perpetuo del posto auto coperto con incannucciato identificato con il numero "16/b", nella planimetria scala 1:200 che determina i confini del Condominio "Club degli Artisti - Varalto F.E",

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento;
- certificato ipotecario attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa.

Sono state acquisite le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto si è ritenuto necessario acquisire:

1) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia;
2) Visura Catastale Storica dell'immobile oggetto di perizia;
4) Iscrizioni e Trascrizioni del ventennio dell'immobile oggetto di perizia;
5) Atti di pignoramento dell'immobile
6) Atti di vendita dell'immobile
7) Licenze di costruzione Concessioni Edilizie in condono degli immobili compresi elaborati grafici

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

Osservazioni:

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Come si evince da certificato ipotecario in atti e da ispezione ipotecaria, allegati alla presente relazione, i beni pignorati anno avuto i seguenti passaggi legali.

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile

ISCRIZIONI

- **Iscrizione n° 8980/1293 del 20/10/2017**, ipoteca Legale, nascente da ruolo (art.77 del d.p.r. n. 602 del 1973) del 17/10/2017 rep. 8980/1293 a favore di _____con sede in _____ - Codice Fiscale _____, domicilio ipotecario eletto in _____ per Euro 260.814,16 a garanzia della somma di € 130.407,08 dovuti in forza del Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo del 17 Ottobre 2017 Repertorio n. 10602/9717 Contro: _____ nato a _____ Codice Fiscale _____, per un montante ipotecario di di euro 260.814,16 ed un capitale di **€130.407,08,** gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 24 particella 555 SUB 35.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione n° 7820/5530 del 21/09/2001, atto notaio ____ in Olbia rep. 41628 Raccolta n. 7940 del 11/09/2001, Atto di Vendita tra le ditte individuali _____ e il signor _____, Atto registrato a Tempio

P. il 01/10/2001 al n. 3143 mod W, trascritto a Tempio Pausania il 21/09/2001 al n. 7820 d'ordine e 5530 di formalità.

- Trascrizione n° 10384/8040 del 27/09/2024, nascente da verbale di pignoramento immobili Repertorio n° 1433/2024 del 12/09/2024 trascritta al Registro Particolare 8040, al Registro Generale 10384 del 27/09/10234 – Ufficiale Giudiziario Tempio Pausania (SS). A favore: _____, con sede in _____, cod. fisc. _____ per un valore pari a € somma di **€9.451,45** per contributi condominiali maturati e scaduti al 31.12.2023, il tutto oltre interessi legali dalla scadenza al saldo, unitamente alle spese e competenze del presente

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

procedimento.

_____nato a _____il _____ Codice Fiscale _____, alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 20/12/2025 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.

1.2 – "Vincoli e Oneri"

Non esistono sui beni pignorati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Si tratta di un immobile ubicato all'interno di un complesso turistico residenziale ove è costituito un regolare condominio con vincoli dettati dal regolamento condominiale e soggetto a spese condominiali.

Non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva in oggetto.

1.3 – "Beni gravati da censo, livello o uso civico"

- Il bene pignorato soggetto a stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

2 - QUESITO DUE – "*DESCRIZIONE DEL BENE*"

- Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto;

- descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);

- precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

- 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;

- ***Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.***

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionate ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

In data 05/11/2025 alle ore 11:30 presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati sito in Comune di Olbia (SS) in "Località Cugnana Strada Provinciale n. 73 all'interno del Complesso Residenziale "Club degli Artisti - Varalto F.E", è stato effettuato il sopraluogo per valutare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza dei dati catastali e urbanistici, per effettuare i rilievi ed il repertorio fotografico.

2.1 - UBICAZIONE

Il bene, oggetto di perizia, è un immobile ad uso residenziale ubicato nel:

- Comune: Olbia (SS)
- Località Cugnana Strada Provinciale n. 73
- Piano: Primo

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

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

VISTA AEREA - INQUADRAMENTO CONDOMINIO DEGLI ARTISTI E IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

VISTA AEREA - PARTICOLARE CORPO E - F CONDOMINIO DEGLI ARTISTI

Arch. CAREDDU Antonio Natalino –

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

SCATTO DALLA SP 73, INGRESSO AL CONDOMINIO DEGLI ARTISTI.

2.2 Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative

L'immobile oggetto di stima 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 "Condominio club degli artisti Varalto", percorrendo un centinaio di metri si arriva, sulla destra, al corpo "F-E" oggetto di disanima peritale.

Il Complesso immobiliare è stato realizzato negli anni '90 al centro di un area turistica molto importante e frequentata. 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.

L'area è a prevalentemente destinazione turistica ed il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è buono.

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

2.3 Caratteristiche Distributive

■ Si tratta di un immobile ad uso residenziale ubicato all'interno di un complesso turistico residenziale in Agro di Olbia a cui si accede dalle aree condominiali e tramite una scala scoperta accediamo all'immobile in oggetto composto da una veranda da cui si accede alla zona pranzo soggiorno con angolo cottura tramite un piccolo disimpegno accediamo alla zona notte composta da una camera da letto e da un bagno di servizio, distinta al N.C.E.U. del Comune di Olbia Sezione N (Nuchis) al Foglio 24 mappale 555, sub 35

Il Piano Primo a cui si accede dalla scala esterna è composto da:

- veranda coperta al piano primo;
- Sala Soggiorno/Pranzo con Angolo Cottura a Vista, tramite piccolo disimpegno si accede alla zona notte composta da una camere da letto e un bagno di servizio, Le superfici nette dell'immobile in oggetto sono le seguenti:

Piano Primo

- Veranda Coperta lato scala con una superficie pari a 12,33 mq
- Sala Soggiorno/Pranzo con una superficie pari a = 12.70 mq incluso l'angolo cottura che è rivestito con piastrelle in ceramica per un altezza di 1,60 m dal piano di calpestio.
- Locale Bagno 1 con una superficie pari a 3.10 mq, a cui si accede tramite il disimpegno, il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica per un altezza di circa 2,00 m dal pavimento, mentre la parte superiore ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiate, il bagno ha un aereazione forzata ed illuminazione artificiale.
- Locale Camera 1(matrimoniale) con una superficie pari 10.90 mq, La camera è dotata di una finestra sul prospetto laterale che permette un ottima illuminazione e aereazione il pavimento è in ceramica e le pareti ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiate.

è inclusa nella proprietà il diritto di uso esclusivo e perpetuo del posto auto coperto con incannucciato identificato con il numero "16/b", nella planimetria scala 1:200 che determina i confini del Condominio "Club degli Artisti - Varalto F.E", (Vedi Allegato).

E' altresì compresa nel pignoramento la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso condominiale "Club degli Artisti - Varalto F.E" per legge o destinazione e quali meglio risultano individuati nel predetto regolamento di condominio occorre precisare che il complesso residenziale è dotato di una piscina con solarium a disposizione dei condomini ubicata nella zona terminale del complesso residenziale (vedi Allegato).

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

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

2.4 Consistenza

Determinazione Consistenza secondo il D.P.R. 138/98, allegato C

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere con quello utilizzato per la determinazione del valore della zona. Il borsino dell'O.M.I. che verrà adottato nella presente relazione per ottenere il valore dell'immobile, di basa sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestabile compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le superfici Accessorie (SA) ridotte in funzione della tipologia, secondo l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

A) Calcolo SLC e SA (Per Case di Civile Abitazione):

- **SLC** dell'immobile:
  - Superficie lorda Piano Terra (Residenziale)

Sup. lorda unità immobiliare Piano Primo		
Sup. lorda Piano Terra residenziale mq 32,00 (100%)	32,00	mq
TOT Sup. lorda Residenziale Calpestabile SLC 1	**32.00**	**mq**

- **SLC1 RESIDENZIALE dell'immobile: 32,00**

  - SA1 - Verande da computare al 50%, Balconi Terrazze e assimilabili da computare al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente i 25 mq:

- Sup lorda Veranda Coperta Piano Primo mq 12.33 = 50%	6,16	mq
- TOT Sup lorda	**6,16**	**mq**

SA1= 6.16 mq

B) Calcolo Sc1:

La **Superficie Commerciale residenziale** risulta pari a:

Sc1= SLC1+SA1= 32.00+ 6.16 = **38,16 mq**

Per cui:

La Superficie Catastale/Commerciale (**Sc1) residenziale piano primo** dell'immobile e pari a mq **38,16 mq:**

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che si allegano alla presente perizia.

2.5 Caratteristiche costruttive

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

L'immobile è stato realizzato in muratura portante con blocchi 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 e 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.

Il bagno di servizio è rivestito 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 di stribuzione. L'impianto idrico e fognario sottotraccia collegati alla rete di adduzione e scarico.

La produzione di acqua calda ad uso sanitario è garantita da un boiler elettrico posizionato in un mobile sopra la cucina, nella veranda è posizionato in locale-nicchia la lavatrice.

. Non è presente sistema di riscaldamento/raffrescamento.

- APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente;
- RUBINETTERIE con miscelazione meccanica monocomando o a comando distinto;
- RAFFRESCAMENTO assente
- IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

L'immobile è inoltre collegato alla rete idrica regionale gestita da Abbanoa con emissione di regolare bolletta.

Nel complesso, l'unità immobiliare, si presenta con un buonoe stato di conservazione, con locali di buone dimensioni, e soprattutto molto funzionali.

Si rimanda quindi il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (documentazione fotografica)

2.6 Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo

Nel complesso, gli immobili in oggetto, si presentano **con un buono stato di**

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

conservazione sia internamente che esternamente.

Si rimanda il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (cfr. **Allegato** – documentazione fotografica).

3 - QUESITO TRE – *"Conformità descrizione bene in 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:

3a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

3b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;

3c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 -

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

4 - QUESITO QUATTRO – *"ACCATASTAMENTO"*

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

4.1 -

Si certifica, inoltre, che in base hai controlli eseguiti presso gli uffici di competenza, l'immobile oggetto della procedura peritale risultava essere censito come segue:

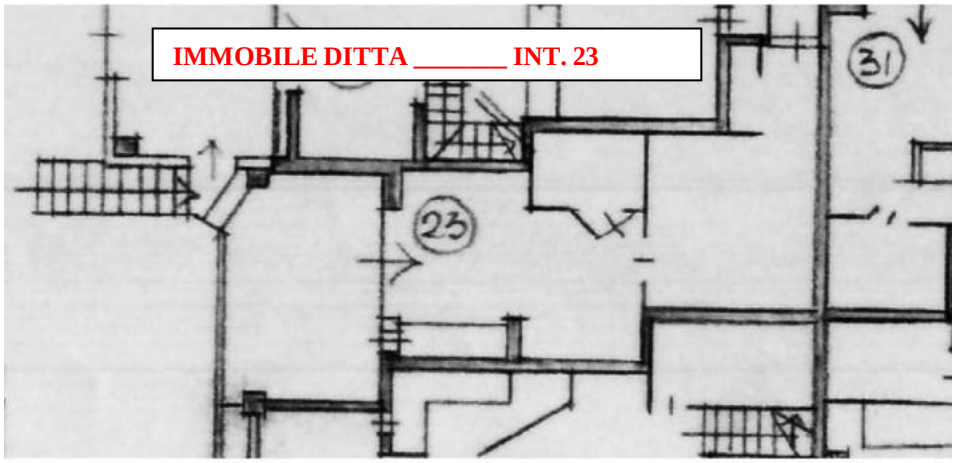
-Lotto unico Catasto fabbricati del Comune di Olbia (SS) in "Località Cugnana Strada Provinciale n. 73" distinto al N.C.E.U. Sezione Urbana N (Nuchis) al Foglio 24, Particella 555, sub 35 Zona Censuaria 1 categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 2,5 vani Superficie catastale mq 31 Rendita € 361,52 (Vedi Allegato xx) Proprietà Signor _____Cod. Fisc. _____ (proprietà per 1/1).

La scheda catastale risulta conforme allo stato di cui alle Concessioni Edilizie in Condono nn6029, 6029 bis 6030 del 18/01/1993 pratica n. 581 del 12/03/1996 e Concessione Edilizia in condono finale pratica 1333 del 15/03/2000.

L'immobile è dotato di Licenza di Agibilità rilasciata dal Comune di Olbia il 20/07/2004 pratica numero 8579

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche degli immobili, planimetrie catastale ed elaborati planimetrici.



STRALCIO CONCESSIONE EDILIZIA IN CONDONO N. 1333 DEL 15/03/2000

RILIEVO DELL'IMMOBILE IN FASE DI SOPRALLUOGO

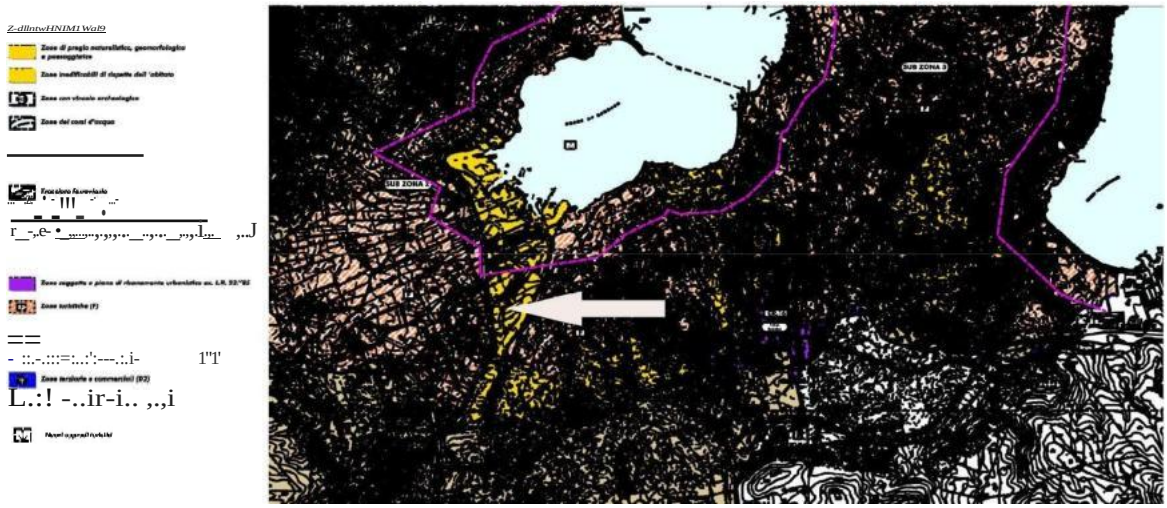
5 - QUESITO CINQUE – *"DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"*

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

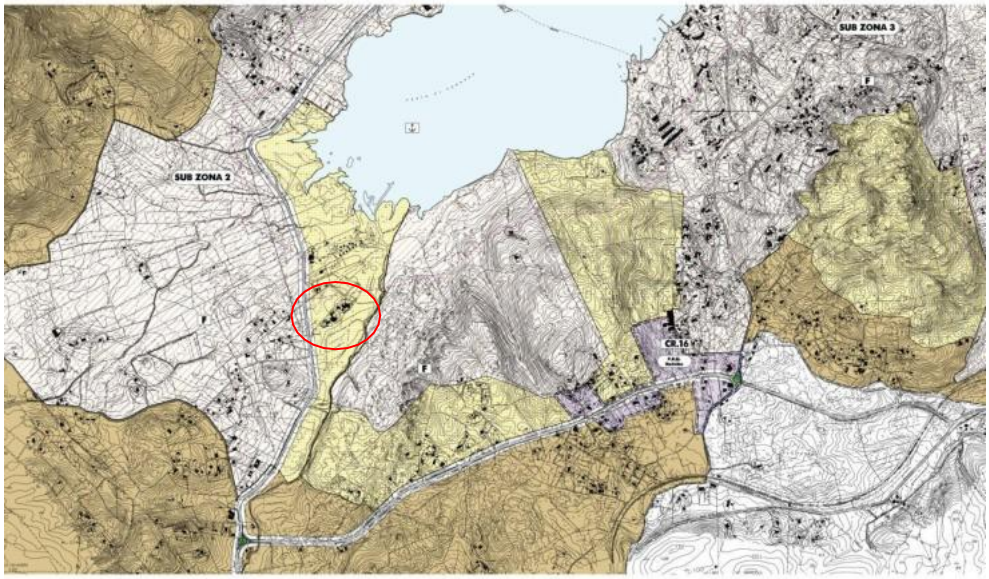
Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

5.1 -

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



Piano di Fabbricazione Vigente con indicata la posizione del compendio immobiliare.



Piano Urbanistico Adottato con indicata la posizione del compendio immobiliare.

6 - QUESITO SEI – *"CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"*

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Per la verifica della regolarità edilizia del bene in oggetto,

- le opere in oggetto sono state realizzate in **seguito del rilascio da parte del Comune di Olbia delle seguenti** Concessioni Edilizie in Condono nn 6029, 6029 bis 6030 del 18/01/1993 pratica n. 581 del 12/03/1996 e pratica CONCLUSIVA N.1333 del 15/03/2000.

L'immobile e dotato di Certificato di Abitabilità rilasciato con provvedimento dell'Ufficio Agibilità in data 20 Luglio 2004, Pratica n. 8579.

Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dei beni pignorati, qui di seguito ed anche allegata alla presente perizia.

6.1 Legittimità della costruzione

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia , è stato possibile verificare la legittimità della costruzione.

L'immobile pignorato è stato realizzato tra il 1986 e il 1994.

6.2 Difformità dalle Concessioni

Non si riscontrano difformità tra progetto concessionato e immobile realizzato.

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** che si allega in copia.

6.3 Sanabilità

Considerando che:

Non sono presenti opere abusive non è necessario presentare pratiche.

6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

Non ci sono costi da sostenere.

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

6.5 Conclusioni

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima si fa presente che non sono presenti abusi e costi da decurtare.

7 - QUESITO SETTE – "*Spese Fisse di Gestione e di Manutenzione*"

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

7.1 -

Dalle verifiche effettuate con la proprietà risulta costituito un condominio ed i costi di gestione annuali indicativamente corrispondono a circa € 2.000/00 euro annui, sarà necessario chiedere i costi annuali di gestione all'amministratore per verificare la presenza di costi ulteriori.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

8 - QUESITO OTTO – "*DIVISIONE IN LOTTI*"

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

8.1 -

La quota di proprietà non può essere divisa e dovrà essere ceduta in un unico lotto.

9 - QUESITO NOVE – "*DIVISIBILITÀ IN NATURA*"

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

9.1 -

Il debitore è l'unico proprietario del bene.

Il bene pignorato deve essere ceduto in un singolo lotto infatti per le caratteristiche dell'immobile non è possibile ricavare più unità immobiliari.

10 - QUESITO DIECI – *"STATO DEL BENE"*

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato*. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

10.1 -

Al momento del sopralluogo gli immobile oggetto di perizia risultano intestati del Signor _____nato a _____ il _____ Codice Fiscale _____, in forza del seguenti atti di compravendita, di seguito descritto.

Titolo di proprietà:

al Signor _____l'intera proprietà dell'immobile distinti al Catasto Lotto unico Catasto fabbricati del Comune di Olbia (SS) in "Località Cugnana Strada Provinciale n. 73" distinto al N.C.E.U. Sezione Urbana N (Nuchis) al Foglio 24, Particella 555, sub 35 Zona Censuaria 1 categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 2,5 vani Superficie catastale mq 31 Rendita € 361,52 (Vedi Allegato xx)

è pervenuto con atto di compravendita Notaio _____Notaio in Olbia del 11/09/2001, Rep. n. 141628 Raccolta 7940 trascritto a Tempio Pausania il 21/09/2001 ai n. 7820/5530, Registrato a Tempio P. il 01/10/2001 al n. 3143 Mod. W con il quale le società Uninominali _____con sede in _____ vendono a _____ nato a _____ il_____ Codice Fiscale _____.

Il signor _____ è sposato con la signora _____ nata il _____ in separazione dei beni.

L'immobile è attualmente libero e veniva utilizzato dal Signor _____ durante il periodo estivo.

11 - QUESITO UNDICI – *"Certificato stato libero o atto matrimonio"*

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

11.1 -

Gli immobili sono di proprietà del signor _____ nato a _____il _____- Codice Fiscale _____-, è sposato con la signora _____ nata il _____in separazione dei beni.

Da richiesta effettuata all'ufficio delle Entrate non risultano contratti di affitto a nome della signora _____ o altri.

L'immobile attualmente non risulta occupato.

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

12 - QUESITO DODICI – *"Provenienza Successoria"*

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

12.1 -

L'immobile non ha provenienza successoria.

13 - QUESITO TREDICI – *"Assegnazione casa coniugale"*

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

13.1 -

Non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

14 - QUESITO QUATTORDICI – *"DETERMINAZIONE DEL VALORE"*

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

14.1 -

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2 (due) "Descrizione del bene"

VALORE $_{stima}$ locali residenziali (€) = SUP commerciale residenziale (mq) x Valore unitario medio (€/mq)

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

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

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 5 - 10%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico);

- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Indagini e Ricerche Di Mercato

(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)

Nella stima degli immobili è stata effettuata un indagine relativa al valore degli immobili ad uso residenziale nel comune di Olbia, per immobili di non recente o nuova costruzione nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, del Comune di Olbia (SS).

Il prezzo varia da un minimo di € 2.500,00 a un massimo di € 3.300,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 2.900,00, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno del Comune di OLBIA, si è desunto per gli immobili ubicati all'interno del complesso residenziale in oggetto un prezzo medio di € 4.600,00 al metro quadrato

Che tiene conto di alcune caratteristiche peculiari del solo complesso residenziale che andiamo ad elencare:

1) posizione ubicato all'interno di un complesso turistico residenziale in un area di pregio nell'agro di Olbia;
2) Presenza all'interno del complesso residenziale di una piscina condominiale con relativa area adibita a solarium, ad uso esclusivo degli ospiti dello stesso

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

Complesso residenziale;

3) Nelle aree adiacenti al condominio sono presenti alcuni servizi quali, un ristorante (agriturismo) e di un locale ad uso artistico artigianale;

Tenendo conto di queste nuove considerazioni si è potuto verificare che il valore commerciale medio (Vm) pari ad € 3.750,00 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 (Ccor) che la riducono del 0.883 [(0.85 + 0.85 + 0.95)/3]:

- ETÀ E QUALITÀ DELL'EDIFICIO- (C1): 0.85
- IMPIANTI TECNOLOGICI - (C2): 0.85
- VENDITA FORZATA - (C3): 0.95

Pertanto si può stabilire un valore corretto Vc pari a:

$$Vc = Vm \times Ccorr = €.\ 3.750{,}00 \times 0{,}883 = 3.311{,}25\ €/mq$$

€ 3.311,25 €/mq leggasi Tremiladue/00 Euro *al metro quadrato*

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore più probabile dell'immobile viene ottenuto tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il prezzo della parte residenziale è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, calcolata secondo le direttive della norma UNI 10750/2005. Pertanto, alle superfici sono stati applicati i seguenti parametri:

- 100% per la somma delle superfici coperte residenziali calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti;
- 50 % per le verande coperte

L'immobile è Censito al al N.C.E.U. Sezione Urbana N (Nuchis) al Foglio 24, Particella 555, sub 35 Zona Censuaria 1 categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 2,5 vani Superficie catastale mq 31 Rendita € 361,52.

Il valore della parte residenziale è quantificato in Euro **€ 3.002,00,00** al metro quadrato di superficie con destinazione residenziale.

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

Le consistenze commerciali sommano a 38,16 metri quadrati così distinte: piano terra

- superficie lorda 32,00 mq;
- veranda 12,33 mq da valutare al 50% pari a 6,16 mq;

A) Il valore di mercato dell'unità immobiliare così ottenuto è il seguente: Il valore di mercato (V) sarà: **V= Va × Sc = €. 3.311,25 x 38,16 mq = A = €. 126.357,30.**

B) calcolo valore uso perpetuo ed esclusivo del posto auto n. 16/B a corpo € 12.000,00

C) VALORE $_{stima}$ = [(A+B)] = € 114.556/32 + €10.000/00 = € 124.556/32
VALORE IMMOBILE € 138.357/30;

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per eccesso, risulta pertanto:

Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato) = **€ 125.000,00**
VALORE U.I. = € 138.000,00
(euro Centotrentottomila/00 in cifra tonda)

La perizia del bene in oggetto comprende il più probabile valore di un immobile di non recente costruzione presente comune di Olbia (SS) in "Località Cugnana Strada Provinciale n. 73".

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

I valori di mercato come sopra determinati sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obbiettivi e da criteri prudenziali

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 8-10 per cento del medesimo al ribasso, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Arch. CAREDDU Antonio Natalino –

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.
A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 03/03/2026

IL CTU

Arch. Antonio Natalino Careddu
(firmato digitalmente)

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30

Documentazione allegata:

- Allegato A - Verbali apertura operazioni peritali
- Allegato B - Copia C.E. 1333 del 15-03-2000
- Allegato C - Cert. Agibilità n. 8579 del 20-07-2004;
- Allegato D - Atto di Vendita - rep. 41628 - racc. 7940;
- Allegato E - Tavole di progetto Concessionato;
- Allegato F - Planimetria int. 23 Concessionata;
- Allegato G - Planimetria int. 23 da rilievo;
- Allegato H - VISURA CATASTALE FG24 M555_S35;
- Allegato I - PLANIMETRIA CATASTALE FG24 M555_S35;
- Allegato L - Valori osservatorio immobiliare Loc. Cugnana Olbia;
- Allegato M – Dich. Ag. Entrate Sassari sulla presenza di contratti di affitto;
- Allegato N – REL.FOT. perizia 113_2024;
- Allegato O – Descrizione del Lotto perizia 113_2024;
- Allegato P – visura ipocatastale IMMOBILE ditta _____
- Allegato Q - Perizia CAUSA R_G_Es_N 113-2024 NO DATI SENSIBILI
- Allegato R - REL. FOT. perizia 113_2024 - NO DATI SENSIBILI

IL CTU
Arch. Antonio Natalino Careddu
(firmato digitalmente)

Firmato Da: ANTONIO NATALINO CAREDDU Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 604fc96719f69a30