



**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**Provincia di Sassari**



**Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio**  
**Esecuzione Immobiliare n.132/2024**



Promossa da:

\_\_\_\_\_



Contro:

\_\_\_\_\_



Il Giudice

Dott. \_\_\_\_\_



Il Consulente Tecnico D'ufficio

(Geom. \_\_\_\_\_)



E.I. n° 132/2024  
(creditore) contro

(debitore)



ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2024

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 08/07/2025, io sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° \_\_\_\_\_, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. \_\_\_\_\_, la quale è stata sostituita dal Dott. \_\_\_\_\_, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 132/2024, promossa dalla \_\_\_\_\_ contro la Sig. \_\_\_\_\_.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. \_\_\_\_\_, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 09.02.2026 mi recavo nel Comune di Olbia nella Via Salviati n. 22, dove identificavamo il cespite caduto all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Documentazione Urbanistica e Catastale, ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



**QUESITO UNO**

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**Immobilie 1 – Comune di Olbia, Via Salviati n. 22**

L'immobile caduto all'interno della procedura esecutiva allo stato attuale risulta essere intestato ai Sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ mediante Atto di Compravendita Rep. 29487 del 25.09.1981 Rogante Dott. \_\_\_\_\_.

Inoltre si precisa che nella data del 11.02.2013 è deceduto il Sig. \_\_\_\_\_ e che la relativa dichiarazione di successione non è mai stata depositata dagli eredi.

Come rilevato dai documenti presenti all'interno del fascicolo telematico l'unica parte ereditaria che si è costituita in merito all'accettazione o meno dell'asse ereditario è stata la Sig. \_\_\_\_\_ (Istanza n. 6 del 08.03.2023).

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

- ISCRIZIONE del 15/09/2006** - Registro Particolare 1960 Registro Generale 12155 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 205051/38457 del 08/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 24/11/2009** - Registro Particolare 2178 Registro Generale 13112 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - AG. RISC.PROV.REG.SARD. Repertorio 25010/2009 del 12/10/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99;

E.I. n° 132/2024  
(creditore) contro

(debitore)

3. **TRASCRIZIONE del 20/12/2024** - Registro Particolare 10874 Registro Generale 14504  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2000 del 26/11/2024 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta situato in Comune di Olbia in Via Salviati n. 22, e successivamente alla variazione catastale da me redatta e approvata dall'ufficio competente, è censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari così come di seguito esposto:

- **Immobilie 1**: Comune di Olbia - Foglio 1 Mappale 9772 Sub 1 (ex Mappale 9772);

### **QUESITO DUE**

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

### **Immobilie 1 – Comune di Olbia, Via Salviati n. 22**

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare residenziale indipendente, realizzato su un due livelli (Piano Interrato e Piano Terra), ubicato su Via Salviati n. 22, in zona periferica rispetto al centro cittadino.

L'unità immobiliare è stata edificata in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. Concessione Edilizia n. 89 del 21.11.1989;
2. D.I.A. n. 197 del 31.03.1994;

E.I. n° 132/2024  
(creditore) contro (debitore)

La via Salviati è inserita in un contesto urbano consolidato, caratterizzato da prevalente destinazione residenziale e da edificazione di tipo civile. Il tessuto edilizio risulta composto principalmente da fabbricati plurifamiliari di modesta altezza (generalmente uno o due piani fuori terra), unità abitative in schiera e abitazioni unifamiliari con pertinenze esterne. L'edificazione appare sviluppata secondo un impianto viario regolare, con lotti di dimensioni contenute e distribuzione ordinata degli accessi.

La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, altresì sono presenti, nelle immediate vicinanze o a breve distanza, servizi di urbanizzazione secondaria e attività commerciali di vicinato, istituti scolastici, fermate del trasporto pubblico urbano e spazi destinati a verde pubblico.

La viabilità consente un agevole collegamento con il centro cittadino e con le principali direttrici di traffico urbano ed extraurbano, garantendo un livello di accessibilità ritenuto buono in rapporto alla tipologia e alla destinazione dell'area.

Nel complesso, il contesto può definirsi di livello medio sotto il profilo urbanistico e socio-economico, con prevalente destinazione abitativa stabile e buona integrazione nel sistema urbano della città.

L'unità immobiliare è composta come di seguito riportato, e più precisamente:

### **Immobile 1**

#### **PIANO Interrato**

- Vuoto Sanitario

#### **PIANO Terra**

- Soggiorno Pranzo
- Cucina
- n. 2 Camere da Letto
- n. 2 Ripostigli
- Disimpegno

E.I. n° 132/2024  
(creditore) contro (debitore)



- n. 2 Bagni
- n. 2 Verande
- Locale di Sgombero
- Corte



Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls.
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto a nido d'ape con solaio piano interno e solaio di copertura inclinato a due falde con sovrastante posa di tegole tipo coppi.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in Ceramica.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** presente.
- **Impianto di riscaldamento:** presente.

L'immobile risulta edificato agli inizi degli anni 90 e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discrete condizioni generali.



### **QUESITO TRE**

- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

### **Immobilabile 1 – Comune di Olbia, Via Salviati n. 22**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Successivamente alla variazione catastale da me redatta e approvata dall'ufficio competente, l'immobile allo stato attuale risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 9772 Sub 1 (Ex Mappale 9772)

### **QUESITO QUATTRO**

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

### **Immobilabile 1 – Comune di Olbia, Via Salviati n. 22**

In seguito al sopralluogo effettuato in data 09.02.2026, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso non risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti depositata in data 10.07.2006.

Infatti rispetto alla stessa non vi era la presenza del piano interrato, da cui si accede sia mediante una scala esterna posta nella parte retrostante il fabbricato e sia tramite una botola con scala interna posta all'interno del ripostiglio. Lo stesso veniva

utilizzato ai fini abitativi, ma vista l'altezza interna pari a MT 1.93, potrà essere regolarizzato solo come vuoto sanitario.

Il bene all'attualità, successivamente alle pratiche redatte dal sottoscritto, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

**Immobile 1:**

- Foglio 30 Mappale 9772 Sub 1 (Ex Mappale 9772), Cat. A/2, Classe 1, Vani 7, Sup. Catastale Mq 183, rendita catastale € 1.012,26 – Piano Interrato e Terra.



E.I. n° 132/2024  
(creditore) contro (debitore)



Data: 16/02/2026 - n. T136023 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0023093 del 11/02/2026

Comune di Olbia

Via Francesco Salviati

civ. 20

Identificativi Catastali:

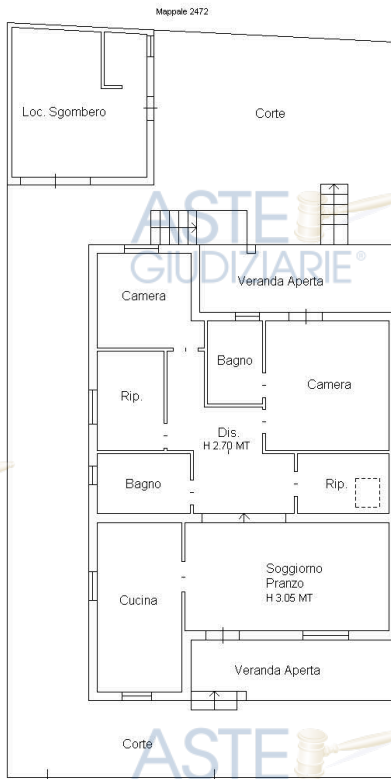
Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 9772  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Varola Giovanni  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Sassari

N. 3338

Planimetria  
Schema n. 1 Scala 1:200

**Piano Terra**  
Hm 2.87 MT



**Piano Interrato**  
H 1.93 MT



Ultima planimetria in atti

Data: 16/02/2026 - n. T136023 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

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



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2026 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 30 - Particella 9772 - Subalterno 1 >  
VIA FRANCESCO SALVIATI n. 20 Piano S1-T

E.I. n° 132/2024

(creditore) contro

(debitore)

### **QUESITO CINQUE**

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

### **Immobilie 1 – Comune di Olbia, Via Salviati n. 22**

L'unità immobiliare è situata in Comune di Olbia nella Via Salviati n. 22.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Olbia si evince che l'area in cui insiste l'immobile, ricade nel Piano di Fabbricazione vigente e nel Piano Urbanistico Comunale adottato nella Zona B/2 – Zona Residenziale Completamento Denso.

### **QUESITO SEI**

- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### **Immobilie 1 – Comune di Olbia, Via Salviati n. 22**

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia mediante comunicazione via pec Prot. n. 163986 del 14.11.2025, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Concessione Edilizia n. 89 del 21.11.1989;
2. D.I.A. n. 197 del 31.03.1994;

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite non risulta conforme all'ultima autorizzazione edilizia sopra citata.

La difformità riscontrata è la realizzazione di un piano interrato, da cui si accede sia tramite una scala esterna posta nella parte retrostante del fabbricato e sia tramite una botola con scala interna posta all'interno del ripostiglio.

Inoltre lo stesso veniva utilizzato ai fini abitativi anche se la sua altezza interna risulti pari a 1.93 MT ed è composto da un soggiorno cucina, una camera e un bagno.

Quanto sopra esposto, sentiti anche i tecnici comunali, le difformità verificate vanno in contrasto con le normative urbanistiche vigenti all'interno del Comune, le quali prevedono per questa tipologia di volumi la destinazione di vuoto sanitario con ambiente unico senza muri divisorii e senza presenza di alcun impianto.

I costi per regolarizzare il vuoto sanitario, mediante presentazione di idonea pratica di accertamento di conformità sono i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 1.500,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
<b>Totale</b>	<b><u>€ 2.150,00</u></b>

I costi per effettuare la demolizione dei muri divisorii interni e gli impianti esistenti, compreso di trasporto e conferimento presso un sito autorizzato sono i seguenti:

- Costi di Demolizione	<b><u>€ 3.000,00</u></b>
------------------------	--------------------------

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite non risulta in possesso del Certificato di Agibilità.

### **QUESITO SETTE**

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

### **Immobilie 1 – Comune di Olbia, Via Salviati n. 22**

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

### **QUESITO OTTO**

- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

### **Immobilie 1 – Comune di Olbia, Via Salviati n. 22**

L'unità immobiliare, risulta un fabbricato indipendente e non fa parte di alcun condominio, consorzio o simili.

### **QUESITO NOVE**

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

Il compendio immobiliare caduto all'interno della procedura esecutiva non permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

### **Lotto n. 1**

#### **Immobilie 1:**

Abitazione Foglio 30 Mappale 9772 Sub 1 (Ex Mappale 9772)

## QUESITO DIECI

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

### Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Salviati n. 22

L'immobile caduto all'interno della procedura esecutiva allo stato attuale risulta essere intestato ai Sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

Si precisa che nella data del 11.02.2013 è deceduto il Sig. \_\_\_\_\_ e che la relativa dichiarazione di successione non è mai stata depositata dagli eredi.

Come rilevato dai documenti presenti all'interno del fascicolo telematico l'unica parte ereditaria che si è costituita in merito all'accettazione o meno dell'asse ereditario è stata la Sig. \_\_\_\_\_ (Istanza n. 6 del 08.03.2023).

Per quanto sopra esposto la Sig. \_\_\_\_\_ è proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

### **QUESITO UNDICI**

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

### **Immobilе 1 – Comune di Olbia, Via Salviati n. 22**

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà della Sig. \_\_\_\_\_ per la quota pari a 1/1, come meglio descritto nel quesito 1 e 10.

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione generale e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla proprietà insieme al nipote \_\_\_\_\_, affidato alla stessa mediante Verbale di Consegnа del Minore ai fini dell'adozione dei provvedimenti di urgenza ex Art. 403 C.C. n. 123/112 del 01.11.2025, redatto dalla Legione Carabinieri Sardegna – Reparto Territoriale di Olbia, il quale si allega alla presente relazione come allegato.

### **QUESITO DODICI**

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo, in nessuno dei Lotti sopra riportati.

## QUESITO TREDICI

- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

### Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Salviati n. 22

L'unità immobiliare risulta posta in zona periferica rispetto al centro cittadino di Olbia nella Via Salviati n. 22 e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- **Hi\*** / Aree urbane (Hi\*) nelle quali Vp assume un valore inferiore o uguale a 0,75 – P.A.I.

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. **ISCRIZIONE del 15/09/2006** - Registro Particolare 1960 Registro Generale 12155 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 205051/38457 del 08/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. **ISCRIZIONE del 24/11/2009** - Registro Particolare 2178 Registro Generale 13112 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - AG. RISC.PROV.REG.SARD. Repertorio 25010/2009 del 12/10/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99;
3. **TRASCRIZIONE del 20/12/2024** - Registro Particolare 10874 Registro Generale 14504 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2000 del 26/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

## QUESITO QUATTORDICI

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite 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.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

### Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.



### Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare della zona in cui insiste il bene caduto all'interno della procedura esecutiva.

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili all'area in cui insiste l'immobile.

Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile a destinazione residenziale sito in Olbia nella Via Salviati n. 22 una valutazione unitaria di 2.000,00 €/Mq.

**Determinazione Dei Valori Commerciali****IMMOBILE 1****Abitazione – Piano Interrato e Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	122,33	1,00	122,33	€ 2.000,00	<b>€ 244.660,00</b>
Loc. Sgombero	25,06	0,60	15,04	€ 2.000,00	<b>€ 30.072,00</b>
Veranda	27,17	0,50	13,59	€ 2.000,00	<b>€ 27.170,00</b>
Vuoto Sanitario	91,28	0,15	13,69	€ 2.000,00	<b>€ 27.384,00</b>
Corte	134,76	0,05	6,74	€ 2.000,00	<b>€ 13.476,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>€ 271.830,00</b>
<b>Pratiche Urbanistiche Accertamento di Conformità</b>					<b>€ 2.150,00</b>
<b>Demolizioni</b>					<b>€ 3.000,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE</b>					<b>€ 266.680,00</b>

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

**€. 270.000,00 (diconsi Euro duecentosettantamila/00)**

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 18 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale



**ALLEGATI**



1) **ALLEGATO A:**

- Ispezioni ipotecarie
- Verbale C.C. n. 123/112 del 01.11.2025

2) **ALLEGATO B:**

- Visure Catastali
- Planimetria Catastale
- Ricevuta Approvazione Pratica Catastale
- Mappa catastale

3) **ALLEGATO C:**

- Concessione Edilizia n. 89 del 21.11.1989;
- D.I.A. n. 197 del 31.03.1994;

4) **ALLEGATO D:**

- Documentazione Fotografica

