

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. PASELLA DELIA
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E 137/2022

Promosso da:
OMISSIS

Surrogante/Sostituto:
OMISSIS

Creditore Intervenuto:
OMISSIS

Creditore Intervenuto:
OMISSIS

Creditore Intervenuto:
OMISSIS

Creditore Intervenuto:
OMISSIS

Contro:
OMISSIS

RELAZIONE PERITALE_NUOVA VERSIONE

2.0 INCARICO	3
3.0 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE	3
4.0 I FORMULAZIONE DEI QUESITI	5
QUESTITO UNO IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
QUESITO DUE "DESCRIZIONE DEL BENE	15
QUESITO TRE "COMPARAZIONE FRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"	18
QUESITO QUATTRO "ACCATASTAMENTO"	18
QUESITO CINQUE "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"	19
QUESITO SEI "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA_SANABILITÀ"	20
QUESITO SETTE GRAVAMI	21
QUESITO OTTO SPESE CONDOMINIALI	21
QUESITO NOVE "DIVISIONE IN LOTTI"	21
QUESITO DIECI PIGNORAMENTO PRO QUOTA	22
QUESITO UNDICI "STATO DEL BENE"	22
QUESITO DODICI OCCUPAZIONE EX CONIUGE	23
QUESITO TREDICI REGIME VINCOLISTICO	23
QUESTO QUATTORDICI "DETERMINAZIONE DEL VALORE	24
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO 444.000,00 €	34
5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE	35
6.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI	35
7.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI	35

2.0 INCARICO

Il 26 aprile 2024 la sottoscritta presentava giuramento telematico a seguito della nomina da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombella:
Arch. Delia Pasella, nata a Tempio Pausania (OT) il 30.04.1983 e residente in Alghero in via XX Settembre 222, con sede legale in Calangianus in via Michelangelo 1 e sede operativa in Alghero in via XX Settembre 222, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Sassari e Olbia Tempio al n° 642 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, fra il creditore procedente OMISSIS contro OMISSIS.

Dettaglio Parti:

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
OMISSIS	Debitore	OMISSIS	BERGAMASCHI GIUSEPPE	BRGGPP52A31D612V
OMISSIS	Creditore	OMISSIS	CAREDDU CARLO	CRDCRL76M18G203Z
OMISSIS	Surrogante/ Sostituto	OMISSIS	BOSCIA PIER LUIGI	BSCPLG68T17L117C
OMISSIS	Creditore Intervenuto	OMISSIS	ACCARDO MARCELLO	CCRMCL58S05I452M
OMISSIS	Creditore Iscritto non intervenuto	OMISSIS		
OMISSIS	Creditore Intervenuto	OMISSIS	FISCHETTI LUCA	FSCLCU77M28G203X

3.0 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

Studio del Fascicolo: Il fascicolo d'ufficio telematico dal quale è stata prelevata copia della documentazione, in data 18.02.25 e 21.02.2025, 01.10.2025 risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei vent'anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento); nel fascicolo non erano presenti le planimetrie catastali specifiche.

Dallo studio del fascicolo si deduce che il bene oggetto di causa è una unità commerciale uso vendita e sartoria così identificabile:

INDIRIZZO: Via Vittorio Veneto 21, 07026 Olbia (OT)

L'immobile oggetto di valutazione è un edificio terra-tetto ad angolo, disposto su due livelli fuori terra, situato in zona centrale a Olbia, all'angolo tra via Vittorio Veneto e via Sardegna, in un isolato compatto a prevalente destinazione mista (residenziale e commerciale).

L'edificio, in origine a destinazione residenziale, è stato completamente ristrutturato nel 2003 con cambio di destinazione d'uso e adeguamenti funzionali per l'attività commerciale attualmente svolta. L'intervento ha comportato un significativo ammodernamento sia degli spazi interni (distribuzione, finiture, impianti), sia degli elementi esterni, garantendo piena fruibilità per l'uso attuale.

La distribuzione interna risulta funzionale alle esigenze dell'attività: spazi espositivi e di ricevimento al piano terra, ambienti destinati a sartoria e lavorazione al piano superiore anche se attualmente questo è utilizzato dall'esecutata come residenza.

In data 06.03.2025 la sottoscritta ha provveduto alla visura presso l'Agenzia del Territorio di Sassari per l'ottenimento delle informazioni catastali necessarie all'individuazione corretta dei beni, all'inserimento nel contesto territoriale di appartenenza e alla verifica contestuale delle caratteristiche morfologiche, necessarie per la stima degli stessi. Dopo un'accurata fase di studio della documentazione cartografica e catastale per la corretta individuazione dell'immobile oggetto di causa, in data 07.03.2025 alle ore 15:00 si è dato inizio alle operazioni peritali.

In merito all'accesso da esperirsi all'interno dell'immobile pignorato, si specifica che esso è stato fissato per lo stesso giorno sui luoghi di causa, previa convocazione inviata alle parti per mezzo raccomandata A.R. e posta certificata, ove reperibile, in data 28.02.2025.

Le comunicazioni inviate alle parti sono state recapitate agli esecutati. Il giorno e l'ora comunicati, la sottoscritta, si è recata nei luoghi di causa dove, alla presenza del rappresentante I.V.G. si è tentato l'accesso all'immobile.

In occasione del sopralluogo era presente la OMISSIS, che ha garantito l'accesso a tutti gli ambienti dell'immobile, consentendo un esame completo dei locali e delle relative pertinenze. Si è quindi proceduto alle operazioni peritali di rito.

Le operazioni peritali hanno comportato:

- 06 marzo 2025: richiesta visure catastali
- 12 e 26 marzo 2025: ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di causa
- 28 febbraio 2025: Invio comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali
- 07 marzo 2025: inizio delle operazioni peritali e sopralluogo nell'immobile oggetto di causa
- 20, 24, 25 febbraio 2025 ispezione immobiliare telematica e cartacea presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania.
- 28 marzo 2025 recepimento documentazione accesso agli atti
- 01 aprile 2025 recepimento certificate di destinazione urbanistica
- 17 ottobre 2025 verifica ispezioni ipotecarie e recepimento nuovi atti presenti
- 24 ottobre 2025 recepimento ulteriori atti da parte dell'ufficio tecnico comunale

Il tutto al fine di reperire elementi utili e probatori in ordine alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile sottoposto a pignoramento. Dopo aver effettuato indagini sufficienti, la sottoscritta è pervenuta alle conclusioni di seguito descritte.

4.0 | FORMULAZIONE DEI QUESITI

QUESTITO UNO | IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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; 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 rivo depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, ° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detto comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, dello relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di quota di bene;

Nella copia della documentazione prelevata dal fascicolo di ufficio erano contenuti i seguenti elaborati indispensabili all'individuazione del bene e all'avvio di un corretto processo di stima:

Data	Descrizione	Nome
29/11/2022	ISCRITTO A RUOLO	- NotalscrizioneRuolo.pdf.p7m - Procura alle liti.pdf.p7m - F23 quietanzato.pdf - atto di pignoramento immobiliare originale.pdf - contratto di finanziamento.pdf - atto di precetto originale.pdf - atto di quietanza finale.pdf - AttestazioneConformita.pdf.p7m
15/12/2022	DEPOSITATA DA OMISSIS Istanza Di Vendita	Istanza di vendita.pdf.p7m
24/01/2023	DEPOSITATA DA OMISSIS Relazione Notarile	- .pdf.p7m - MAPPA OMISSIS.pdf
26/06/2023	COSTITUITA PARTE OMISSIS CON L'AVVOCATO BERGAMASCHI GIUSEPPE	- Comparsa costituzione immobiliare OMISSIS .pdf.p7m - PROCURA ALLE LITI.pdf.p7m
23/11/2023	DEPOSITATA ISTANZA: CREDITORE OMISSIS SOSTITUISCE OMISSIS (EX ART. 511)	- costituzione ex art 111 137-2022.pdf.p7m - Procura alle liti Tigliè 137-2022_Amco_-signed.pdf.p7m

		- Doc. 4 BRIDGE - Avviso Cessione GU rettifica_02mar23.pdf - Doc. 3 Avviso Cessione GU_n.148 del 22dic22.pdf - Doc. 2 2022.03.10_SG_Procura Dirigenti e Quadri 4 e 3 livello_rep.17793_racc.8685.pdf - Doc. 1 Procura Special Copia rep. 57030.pdf
03/04/2024	DEPOSITO INTERVENTO DI OMISSIS PER UN CREDITO DI EURO 554.439,875	- intervento OMISSIS.pdf.p7m - ruoli.Txt - Blocco note di Windows.pdf.p7m - ipo1.pdf.p7m - ipo2.pdf.p7m
23/12/2024	CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO A FAEDDA (PARTE OMISSIS) DAL 23/12/2024 SINO ALLE 24:00 DEL 27/12/2024	- richiesta visibilit� fascicolo es. imm. 137-2022 (Simula)_signed.pdf - ricorso e decreto ingiuntivo esecutivo.pdf - procura.pdf.p7m - AttestazioneConformita.pdf.p7m
18/02/2025	DEPOSITATO DA OMISSIS L'AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI (EX ART. 498)	- Nota di deposito notifica 498.pdf.p7m - AttestazioneConformita1145029 14.pdf.p7m - CONSEGNA_ Notificazione ai sensi della Legge n_ 53 del 1994.msg - CONSEGNA_ Notificazione ai sensi della Legge n_ 53 del 1994 (2).msg - CONSEGNA_ Notificazione ai sensi della Legge n_ 53 del 1994 (1).msg - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 cpc notificato.pdf

		ACCETTAZIONE_ Notificazione ai sensi della Legge n_ 53 del 1994.msg
21/02/2025	DEPOSITO INTERVENTO DI OMISSIS PER UN CREDITO DI EURO 42.997,59	- Intervento A. Gaspari R.G. 137 - 2022.pdf.p7m - Doc. 2 - Precetto su D.I. notificato in data 05.07.02016.pdf - Doc. 1 - D.I. 854-2015.pdf - Doc. 8 - Precisazione credito.pdf - Doc. 7 - Calcolo Interessi.pdf - Doc. 6 - avviso ai creditori.pdf - Doc. 5 - ipoteca su sentenza 07.11.2017.pdf - Doc. 4 - ipoteca su D.I. 25.07.2016.pdf - Doc. 3 - Precetto + sentenza 243-2017 notificato in data 09.05.2017.pdf - Procura alle liti.pdf.p7m - Foliaro.pdf
03/03/2025	DEPOSITATO DA OMISSIS L'AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI (EX ART. 498)	- Nota di deposito.docx_03032025134441.pdf.p7m - AttestazioneConformita454041614.pdf.p7m - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 cpc notificato con a.d.r..pdf.p7m
11/03/2025	DEPOSITATO DA OMISSIS deposito notifica precisazione credito	- Nota di deposito notifica p. credito.pdf.p7m - relata di notifica a mezzo pec.pdf.p7m - Procura.pdf.p7m - Costituzione e precisazione del credito.pdf.p7m - CONSEGNA_ Notificazione ai sensi della Legge n_ 53 del 1994.msg

		- ACCETTAZIONE_ Notificazione ai sensi della Legge n_ 53 del 1994.msg
07/04/2025	DEPOSITATO DA OMISSIS Nota di trascrizione tacita ed estratti di matrimonio	- Nota_di_deposito.docx_07042025131133.pdf.p7m - ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO - Nota di trascrizione R.G. n. 3819 R.P. n. 2875
30/06/2025	DEPOSITO INTERVENTO DI OMISSIS PER UN CREDITO DI EURO 21.103,881	- ATTO di intervento Simula_signed.pdf - procura simula.pdf.p7m - busta paga luglio 2016.pdf - ricorso e decreto ingiuntivo esecutivo.pdf - precetto 17.4.2024 e verbali negativi UG.pdf - AttestazioneConformita.pdf.p7m
07/08/2025	DEPOSITO INTERVENTO DI OMISSIS PER UN CREDITO DI EURO 9.502,69	- ATTO di intervento Sobocinska Anna Kristina (rg 137-2022 Tempio)_signed.pdf - procura alle liti.pdf.p7m - buste paga gen - apr 2013.pdf - DECRETO ingiuntivo notificato.pdf - precetto e verbale pign.to mobiliare gennaio 2015.pdf - precetti 2023 e 2024 e verbali pignoramento.pdf - AttestazioneConformita.pdf.p7m

Risulta inoltre che a tutto il giorno 16.10.2025 i beni sopra indicati siano gravati dalle seguenti formalità:

Formalità gravanti sull'immobile censito al catasto fabbricati al F. 30 part. 1262 Sub. 8

1. TRASCRIZIONE del 15/03/2004 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 2888

Pubblico ufficiale MINGRONE ADELE Repertorio 3859/2060 del 12/03/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore:

OMISSIS OMISSIS

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro:

Soggetto n. 1: OMISSIS, Nata il 03/04/1951 a OLBIA (SS), Codice fiscale ,

Per la quota di 1/4 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2: OMISSIS, Nata il 10/01/1955 a OLBIA (SS), Codice fiscale OMISSIS

Per la quota di 1/4

Soggetto n. 3: OMISSIS, Nata il 19/07/1957 a OLBIA (SS), Codice fiscale OMISSIS

Per la quota di 1/4 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 4: OMISSIS, Nata il 27/01/1965 a OLBIA (SS), Codice fiscale OMISSIS

Per la quota di 1/8 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 5: OMISSIS, Nata il 21/11/1963 a OLBIA (SS), Codice fiscale OMISSIS

Per la quota di 1/8

Unità negoziale n. 1 composta da:

Immobile n. 1

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 8

Immobile n. 2

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 9

*SI PRECISA CHE I SUBALTERNI 8 E 9 SONO DERIVATI DALLA FUSIONE E DAL FRAZIONAMENTO
DEGLI ORIGINARI SUBALTERNI 3, 6 E 7.*

2. ISCRIZIONE del 15/03/2004 - Registro Particolare 406 Registro Generale 2890

Pubblico ufficiale MINGRONE ADELE Repertorio 3860/2061 del 12/03/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

A favore:

*BANCO DI SARDEGNA S.P.A. Sede CAGLIARI (CA) Codice fiscale 01564560900 Domicilio ipotecario, Per
il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1*

Contro: OMISSIS

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

IL BANCO, AVUTO RIGUARDO ALLA SITUAZIONE GIURIDICA, AMMINISTRATIVA ED ECONOMICA DELL'IMPRESA, HA DELIBERATO, IN DATA 17 SETTEMBRE 2003 A FRONTE DELLA SPESA AMMESSA DI EURO 304.888,33 (TRECENTOQUATTROMILAOTTOCENTOTTANTOTTO VIRGOLA TRENTATRE), LA CONCESSIONE DI UN FINANZIAMENTO A FAVORE DELL'IMPRESA, AMMESSO A BENEFICIARE DEL CONTRIBUTO IN CONTO INTERESSI PREVISTO DAGLI ARTICOLI 2, 3 E 4 DELLA LEGGE REGIONALE 19 OTTOBRE 1993, N.51 E DELLA GARANZIAFIDEIUSSORIA DI CUI ALL'ART.11 DELLA LEGGE STESSA; IL BANCO HA CONCESSO ALL'IMPRESA, CHE HA ACCETTATO, UN FINANZIAMENTO DI COMPLESSIVI EURO 106.710,91 PER LE SPESE PER ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE LABORATORIO. L'IMPRESA SI E' OBBLIGATA A MANTENERE, MATERIALMENTE E GIURIDICAMENTE, LA DESTINAZIONE DICHIARATA DEI BENI OGGETTO DELL'OPERAZIONE PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO; AI DETTI FINI L'IMPRESA HA CONSENTITO I CONTROLLI E GLI ACCERTAMENTI CHE IL BANCO E L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE SARDA RITERRANNO OPPORTUNI IN QUALUNQUE MOMENTO, RIMBORSANDONE IL COSTO. IN DIFETTO DI QUANTO SOPRA, SARA' FACOLTA' DEL BANCO CONSIDERARE L'IMPRESA DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DICHIARARE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 DEL CODICE CIVILE. IL FINANZIAMENTO E' STATO CONCESSO ED ACCETTATO AD UN TASSO IN RAGIONE D'ANNO NON SUPERIORE A QUELLO CONCORDATO CON LA REGIONE SARDA DI CUI ALL'ARTICOLO 7 DELLA CONVENZIONE, STIPULATA CON IL BANCO IN DATA 4 MAGGIO 1994, E PRECISAMENTE AL TASSO NOMINALE DEL 4,70% IN RAGIONE D'ANNO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) E' STATO CALCOLATO NELLA MISURA DEL 4,96%. IL CONTRIBUTO AGLI INTERESSI, OVE CONCESSO, SARA' PARI ALLA DIFFERENZA TRA LE RATE DI PREAMMORTAMENTO E DI AMMORTAMENTO RIFERITE ALL'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO AMMESSO ALL'AGEVOLAZIONE STESSA, CALCOLATE AL TASSO DI CUI AL PUNTO 1 DEL PRECEDENTE ARTICOLO 2 E LE ANALOGHE RATE, SEMPRE RIFERITE ALL'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO AMMESSO ALL'AGEVOLAZIONE, CALCOLATE AD UN TASSO PARI AL 36% DI QUELLO DI RIFERIMENTO RELATIVO AI FINANZIAMENTI ARTIGIANI IN VIGORE ALLA DATA DI STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO. IL FINANZIAMENTO OGGETTO DEL CONTRATTO HA LA DURATA MASSIMA DI ANNI DICIOOTTO, COMPRESO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI ANNI TRE. DURANTE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, A FRONTE DELLE SOMME EROGATE, SARANNO CORRISPOSTE, A FAR TEMPO DALLE SINGOLE EROGAZIONI, RATE DI SOLI INTERESSI, CON SCADENZA SEMESTRALE AL TASSO NOMINALE DEL 4,70% IN RAGIONE D'ANNO. L'AMMORTAMENTO RELATIVO AL FINANZIAMENTO OGGETTO DEL CONTRATTO DECORRERA' DOPO ULTIMATO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO ED AVVERRA' MEDIANTE IL PAGAMENTO INTEGRALE A SCADENZA DI N.30 (TRENTA) RATE

SEMESTRALI POSTICIPATE, UGUALI E COSTANTI, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI AL TASSO NOMINALE DEL 4,70% IN RAGIONE D'ANNO, IL CUI IMPORTO E SCADENZE VERRANNO STABILITE NELL'ATTO DI EROGAZIONE A SALDO. PER IL PERIODO DI UTILIZZO E DI PREAMMORTAMENTO, IL FINANZIAMENTO E' REGOLATO AL TASSO INDICATO NELL'ARTICOLO PER DETTO PERIODO GLI INTERESSI VERRANNO CORRISPOSTI DALL'IMPRESA CON CADENZA SEMESTRALE, IN RELAZIONE ALL'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO EFFETTIVAMENTE EROGATO E CON DECORRENZA DALLE DATE DELLE SINGOLE EROGAZIONI. NEL CASO DI AMMISSIONE IN TUTTO O IN PARTE DEL FINANZIAMENTO AL CONTRIBUTO DELLA REGIONE SARDA DURANTE IL PERIODO DI CUI AL PRECEDENTE COMMA, A FAR TEMPO DALLA PRIMA SCADENZA SUCCESSIVA ALLA DATA DI COMUNICAZIONE AL BANCO DEL PROVVEDIMENTO DI CONCESSIONE DEL CONTRIBUTO DA PARTE DELLA REGIONE STESSA, IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI SARA' ESEGUITO: - DALLA REGIONE SARDA PER QUANTO CONCERNE LA QUOTA DI CONTRIBUTO CONCESSA; - DALL'IMPRESA, PER QUANTO CONCERNE GLI INTERESSI CALCOLATI AL PREDETTO TASSO DI RIFERIMENTO, DECURTATI DELLA SUDETTA QUOTA DI CONTRIBUTO. NELLA PREDETTA IPOTESI, IL BANCO DOVRA' PROVVEDERE ALL'EVENTUALE CONGUAGLIO A FAVORE DELL'IMPRESA PER GLI INTERESSI DA QUESTA PAGATI AL TASSO DI CUI AL PRIMO COMMA DEL PRESENTE ARTICOLO, CON VALUTA PARI A QUELLA DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO DA PARTE DELLA REGIONE. ANALOGAMENTE, NEL CASO DI AMMISSIONE IN TUTTO O IN PARTE DEL FINANZIAMENTO AL CONTRIBUTO DELLA REGIONE SARDA, A FAR TEMPO DALLA PRIMA SCADENZA SUCCESSIVA ALLA DATA DI COMUNICAZIONE AL BANCO DEL PROVVEDIMENTO DI CONCESSIONE DEL CONTRIBUTO DA PARTE DELLA REGIONE STESSA, LA RATA DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO SARA' CORRISPOSTA: - DALLA REGIONE SARDA PER QUANTO CONCERNE LA QUOTA DEL CONTRIBUTO CONCESSO; - DALL'IMPRESA, PER QUANTO CONCERNE LA RATA CALCOLATA AL TASSO DI CUI AL PRIMO COMMA DECURTATA DELLA SUDETTA QUOTA DI CONTRIBUTO. NELLA PREDETTA IPOTESI, IL BANCO DOVRA' PROVVEDERE ALL'EVENTUALE CONGUAGLIO A FAVORE DELL'IMPRESA PER GLI INTERESSI DA QUESTA PAGATI AL TASSO DI CUI AL PRIMO COMMA DEL PRESENTE ARTICOLO, CON VALUTA PARI A QUELLA DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO DA PARTE DELLA REGIONE. OVE IL CONTRIBUTO VENGA CONCESSO PER UNA DURATA INFERIORE A QUELLA DEL FINANZIAMENTO OVVERO NON VENGA CONCESSO PER CARENZA DI FONDI, PER L'INTERO FINANZIAMENTO O PER LA QUOTA DI ESSO NON COPERTA DA DETTO CONTRIBUTO VERRA' MANTENUTO IL TASSO DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 2. IL CONTRIBUTO NEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI SPETTA AL BANCO.

QUALORA DETTO CONTRIBUTO NON VENISSE CONCESSO PER MOTIVI DIVERSI DALLA CARENZA DI FONDI OVVERO VENISSE REVOCATO PER QUALSIASI MOTIVO, IN TUTTO O IN PARTE, DALLA REGIONE SARDA, SARA' FACOLTA' DEL BANCO CONSIDERARE L'IMPRESA DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DICHIARARE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 COD. CIV., RESTANDO L'IMPRESA OBBLIGATA A RESTITUIRE, IN CASO DI REVOCA, IL CONTRIBUTO INDEBITAMENTE PERCEPITO E PAGARE GLI INTERESSI COMPUTATI AD UN TASSO ANNUO PARI A QUELLO UFFICIALE DI SCONTO VIGENTE ALLA DATA DEL RECUPERO DELLE SOMME DOVUTE, MAGGIORATO DI QUATTRO PUNTI, PER IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DI CORRESPONSIONE DELLE QUOTE DI CONTRIBUTO SUCCESSIVE ALL'INADEMPIMENTO E QUELLA DI RIMBORSO DELLE STESSE, NELL'IPOTESI DI CUI SOPRA, IL BANCO POTRA' TUTTAVIA CONSENTIRE IL MANTENIMENTO DEL FINANZIAMENTO, IL QUALE VERRA' REGOLATO AL TASSO DI CUI ALL'ARTICOLO 2 DEL PRESENTE CONTRATTO, SALVA, COMUNQUE, LA RESTITUZIONE, DA PARTE DELL'IMPRESA, DEL CONTRIBUTO REGIONALE INDEBITAMENTE PERCEPITO, SECONDO QUANTO PREVISTO AL COMMA PRECEDENTE. IL BANCO SI E' RISERVATO DI RENDERE DISPONIBILE IL FINANZIAMENTO DOPO CHE L'IMPRESA AVRA' PROVVEDUTO A COMPIERE LE FORMALITA' RELATIVE ALLE IPOTECHE, AI PRIVILEGI ED ALLE GARANZIE CHE ASSISTONO IL FINANZIAMENTO STESSO, SIA CHE DETTE IPOTECHE, PRIVILEGI GARANZIE VENGANO ACQUISITE CON IL PRESENTE CONTRATTO, SIA CHE VENGANO ACQUISITE CON ATTO SEPARATO. PER LA RELATIVA DISCIPLINA SI RINVIA, OLTRE CHE ALL'ATTO COSTITUTIVO DELLA GARANZIA, ALL'ALLEGATO CAPITOLATO. A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE ASSUNTE CON L'ATTO O DA QUESTA DIPENDENTI, L'IMPRESA HA CONSENTITO IPOTECA DI 1° GRADO SULL'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO "B" NONCHE' SU TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, MIGLIORAMENTI, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO O ECCEITUATO. LA CONCEDENTE L'IPOTECA GARANTISCE CHE I BENI IN PAROLA SONO DI SUA ESCLUSIVA PROPRIETA' E SONO LIBERI DA IPOTECHE, VINCOLI O PESI A FAVORE DI TERZI, PRIVILEGI ANCHE FISCALI, NONCHE' DA ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI COMUNQUE PREGIUDIZIEVOLI. L'EVENTUALE ERRONEA E/O INCOMPLETA DESCRIZIONE DEI BENI PREDETTI NON COSTITUISCE MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITA' DELL'IPOTECA STESSA. L'IPOTECA E' STATA ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 213.421,82, LA QUALE COMPRENDE IL CAPITALE FINANZIATO, GLI INTERESSI AL TASSO ANNUO GLOBALE FISSO DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 2, L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE DOVESSERO RESTARE INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA PREVISTA DAL PRECEDENTE ARTICOLO 7, LE SPESE ED ACCESSORI, COMPRESI LE SPESE GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI DI QUALSIASI GENERE. PER TUTTI GLI EFFETTI DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE E COSI' ANCHE PER GLI EFFETTI DELLA COSTITUZIONE, ISCRIZIONE, TRASCRIZIONE E PUBBLICAZIONE DI PRIVILEGI E GARANZIE, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO COME SEGUE: - IL BANCO NELLA PROPRIA DIPENDENZA DI OLBIA, VIA DEFILIPPI N.27; - L'IMPRESA IN OLBIA, VIALE ALDO MORO N.314.

Unità negoziale n. 1 composta da:

Immobile n. 1

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 8

Immobile n. 2

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 9

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1377 del 11/08/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

CON RIFERIMENTO ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO ADELE MINGRONE IN DATA 12 MARZO 2004 N.3.860 DI REPERTORIO, REGISTRATO A TEMPIO PAUSANIA IL 15 MARZO 2004 AL N.192 SERIE 1T, IL BANCO HA EROGATO ALL'IMPRESA, CHE HA ACCETTATO, L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 106.360,91 A SALDO DEL FINANZIAMENTO ACCORDATO. L'IMPRESA, RICEVENDO LA SOMMA EROGATA NELLA FORMA CONVENUTA, NE HA RILASCIATO CON AMPIA E FINALE QUIETANZA, RICONOSCENDO PIENAMENTE ASSOLTO L'ADEMPIMENTO DEL BANCO. A DEFINIZIONE DELLE RISERVE DI CUI AL CONTRATTO DI MUTUO, L'OPERAZIONE RESTA REGOLATA AL TASSO NOMINALE DEL 4,70% IN RAGIONE D'ANNO E LE PARTI HANNO CONVENUTO: - CHE IL PERIODO DI UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO SI CHIUDE IN DATA 18 MARZO 2005; - CHE IN DATA 12 SETTEMBRE 2005 L'IMPRESA DEVE PAGARE LA PRIMA RATADI PREAMMORTAMENTO DI EURO 2.472,37 E SUCCESSIVAMENTE, CON CADENZA SEMESTRALE DAL 12 MARZO 2006 AL 12 MARZO 2007 N.3 (TRE) RATE DI EURO 2.499,48 CADAUNA; - CHE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DECORRERA DAL 12 SETTEMBRE 2007 AL 12 MARZO 2022, CON RIMBORSO

DEL COMPLESSIVO DEBITO IN N.30 (TRENTA) RATE SEMESTRALI, LA PRIMA DELLE QUALI SCADRA IN DATA 12 SETTEMBRE 2007 E LE ALTRE DI SEMESTRE IN SEMESTRE SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE. PER EFFETTO DI QUANTO CONVENUTO IN VIA DEFINITIVA, CIASCUNA DELLE SEMESTRALITA DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVA DI CAPITALE E DI INTERESSI AL TASSO STABILITO E STATA DETERMINATA E QUINDI ACCETTATA IN EURO 4.980,60, COME RISULTA DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A". A MODIFICA DI QUANTO STABILITO DALL'ART.7 DEL CONTRATTO CONDIZIONATO, LA MISURA DEL TASSO DI MORA PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO E PARIALL'8,30% ANNUO. L'IMPRESA HA CONFERMATO L'ASSUNZIONE DI TUTTE LE SPESE DELL'ATTO, CONSEGUENTI E DIPENDENTI.

2. Iscrizione n. 166 del 13/02/2024 (SI VEDA ISCRIZIONE N.8 DEL PRESENTE ELENCO)

3. ISCRIZIONE del 26/08/2009 - Registro Particolare 1478 Registro Generale 9710

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA S.P.A Repertorio 28192/2009 del 24/08/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 INTEGRATO E MODIFICATO DAL D.LGS N.193/2001 E MODIFI

A favore:

EQUITALIA SARDEGNA SPA Sede SASSARI (SS) Codice fiscale 01667270928 Domicilio ipotecario eletto VIA PIANDANNA 10/E Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

OMISSIS Nata il 18/12/1948 a SINISCOLA (NU) Codice fiscale OMISSIS

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1 composta da:

Immobile n. 1: Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 8

Immobile n. 2: Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 9

4. ISCRIZIONE del 25/07/2016 - Registro Particolare 939 Registro Generale 5797

Pubblico ufficiale TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA Repertorio 854/15 del 10/11/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

OMISSIS Nato il 10/02/1963 a LA SPEZIA (SP) Codice fiscale GSPLRT63B10E463Q Domicilio ipotecario eletto OLBIA VIA SICILIA N. 3 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

OMISSIS Nata il 18/12/1948 a SINISCOLA (NU) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1 composta da:

Immobile n. 1

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 8

5. ISCRIZIONE del 07/11/2017 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 9657

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 243/17 del 12/04/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

A favore: OMISSIS Nato il 10/02/1963 a LA SPEZIA (SP) Codice fiscale GSPLRT63B10E463Q Domicilio ipotecario eletto OLBIA VIA SICILIA N. 3 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: OMISSIS Nata il 18/12/1948 a SINISCOLA (NU) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1 composta da:

Immobile n. 1

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 8

Si evidenzia come le iscrizioni al n. 4 e 5 non coinvolgono il sub. 9 relativo al posto auto.

6. ISCRIZIONE del 24/10/2018 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 8703

Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 2773/10218 del 22/10/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

A favore: OMISSIS Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA PIANDANNA 10/E - SASSARI

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: OMISSIS Nata il 18/12/1948 a SINISCOLA (NU) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Unità negoziale n. 1 composta da:

Immobile n. 1

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 8

Immobile n. 2

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 9

7. TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 10631 Registro Generale 14768

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1240 del 09/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCO DI SARDEGNA S.P.A. Sede CAGLIARI (CA) Codice fiscale 01564560900

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: OMISSIS Nata il 18/12/1948 a SINISCOLA (NU)

Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

QUADRO C: OMISSIS IN QUALITA' DI TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE ARTIGIANA PREZIOSA MODA DI OMISSIS

Unità negoziale n. 1 composta da:

Immobile n. 1

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 8

Immobile n. 2

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 9

8. ISCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 166 Registro Generale 1656

Pubblico ufficiale MINGRONE ADELE Repertorio 3860 del 12/03/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 406 del 2004

A favore: BANCO DI SARDEGNA S.P.A. Sede CAGLIARI (CA) Codice fiscale 01564560900

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: OMISSIS Nata il 18/12/1948 a SINISCOLA (NU)

Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

L'IPOTECA NN.2890/406 DEL 15/03/2004 ERA A FAVORE DI BANCO DI SARDEGNA SPA. IL NUOVO CREDITORE E' AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638. AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (IL "CESSIONARIO" O LA "SOCIETA'"), UNA SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE LEGALE IN NAPOLI, VIA SANTA BRIGIDA 39 E DIREZIONE GENERALE IN MILANO, VIA GIOVANNI SUL MURO 9, CAPITALE SOCIALE PARI A EURO 655,153,674.00 INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI NAPOLI AL N. N. 05828330638, R.E.A NA-458737, ISCRITTA AL N. 6 DELL'ALBO DEGLI INTERMEDIARI FINANZIARI TENUTO DALLA BANCA D'ITALIA, COMUNICA DI AVER SOTTOSCRITTO, CON EFFICACIA GIURIDICA A PARTIRE DAL 15 DICEMBRE 2022 ED EFFICACIA ECONOMICA AL 1 GENNAIO 2022 (LA "DATA DI EFFICACIA ECONOMICA"), UN CONTRATTO DI CESSIONE (IL "CONTRATTO DI CESSIONE") CON BPER BANCA S.P.A., UNA BANCACOSTITUITA ED OPERANTE CON LA FORMA GIURIDICA DI SOCIETA' PER AZIONI, CON SEDE LEGALE IN MODENA, VIA SAN CARLO 8/20, ITALIA, CAPITALE SOCIALE PARI AD EURO 2.104.315.691,40 I.V., CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA N. 01153230360 E PARTITA IVA N. OMISSIS, ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE TENUTO DALLA BANCA D'ITALIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N. 385, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO E/O INTEGRATO, AL N. 4932 E CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO BPER BANCA S.P.A., ISCRITTO AL N. 5387.6 DELL'ALBO TENUTO PRESSO LA BANCA D'ITALIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 64 DEL TESTO UNICO BANCARIO ("BPER" O UNA "CEDENTE") E BANCO DI SARDEGNA S.P.A., UNA BANCA COSTITUITA ED OPERANTE CON LA FORMA GIURIDICA DI SOCIETA' PER AZIONI, CON SEDE LEGALE IN CAGLIARI, VIALE BONARIA, 33, ITALIA, CAPITALE SOCIALE PARI AD EURO 155.247.762,00 I.V., CODICE FISCALE E ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI CAGLIARI N. 01564560900 E PARTITA IVA N. OMISSIS, ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE TENUTO DALLA BANCA D'ITALIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DEL TESTO UNICO BANCARIO AL N. 5169 E FACENTE PARTE DEL GRUPPO BPER, COME DI SEGUITO RAPPRESENTATA (DI SEGUITO, PER BREVE, "BDS" O UNA "BANCA CEDENTE" E, UNITAMENTE A BPER, LE "BANCHE CEDENTI"), AI SENSI DEL QUALE: (A) BPER HA CEDUTO AL CESSIONARIO PRO SOLUTO ED IN BLOCCO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 58 TUB, UN PORTAFOLIO DI CREDITI DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO E GARANZIE ACCESSORIE (COLLETTIVAMENTE, I "CREDITI BPER") CHE AL 30 NOVEMBRE 2022 RISULTAVANO DI TITOLARITA' DI BPER E, ALLA DATA DI EFFICACIA ECONOMICA OVVERO ALLA DIVERSA DATA DI SEGUITO INDICATA, SODDISFACEVANO TUTTI I CRITERI RICHIESTI. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART. 15 DPR 601/73.

Unità negoziale n. 1 composta da:

Immobile n. 1

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 8

Immobile n. 2

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 9

9. TRASCRIZIONE del 04/04/2025 - Registro Particolare 2872 Registro Generale 3816

Pubblico ufficiale MINGRONE ADELE Repertorio 3859/2060 del 12/03/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore:

Soggetto n. 1 OMISSIS Nata il 03/04/1951 a OLBIA (SS) Codice fiscale SCDNRT51D43G015K

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 16/96

Soggetto n. 2 Nata il 10/01/1955 a OLBIA (SS) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 16/96

Soggetto n. 3 OMISSIS Nata il 19/07/1957 a OLBIA (SS) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 16/96

Soggetto n. 4 OMISSIS Nata il 27/01/1965 a OLBIA (SS) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 16/192

Soggetto n. 5 OMISSIS Nata il 21/11/1963 a OLBIA (SS) Codice fiscale OMISSIS

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 16/192

Contro:

Soggetto n. 1 OMISSIS Nata il 09/03/1923 a OLBIA (SS) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 16/24

SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DELLA SIGNORA OMISSIS NATA IL 09/03/1923 E DECEDUTA IL 18/10/1999, LASCIANDO QUALI ERE DI LE FIGLIE OMISSIS, OMISSIS E LE NIPOTI OMISSIS E OMISSIS (TUTTE COME IN PRECEDENZA GENERALIZZATE) IL TUTTO DERIVANTE DALL' ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO DAL NOTAIO MINGRONE ADELE IN TEMPIO PAUSANIA IL 12/03/2004 RE P. 3859 RACC. 2060, TRASCRITTO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 15/03/2004 AL NN.2888/1854.

Unità negoziale n. 1 composta da:

Immobile n. 1

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 8

Immobile n. 2

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 9

10. TRASCRIZIONE del 04/04/2025 - Registro Particolare 2875 Registro Generale 3819

Pubblico ufficiale MINGRONE ADELE Repertorio 3859/2060 del 12/03/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore:

Soggetto n. 1 OMISSIS Nata il 03/04/1951 a OLBIA (SS) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/24

Soggetto n. 2 Nata il 10/01/1955 a OLBIA (SS) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/24

Soggetto n. 3 OMISSIS Nata il 21/11/1963 a OLBIA (SS) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/24

Soggetto n. 4 OMISSIS Nata il 27/01/1965 a OLBIA (SS) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/24

Soggetto n. 5 OMISSIS Nata il 19/07/1957 a OLBIA (SS) Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/24

Contro:

Soggetto n. 1 OMISSIS Nato il 31/12/1917 a CROTONE (KR) Sesso M Codice fiscale OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 8/24

SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL SIG. OMISSIS NATO A CROTONE IL 31/12/1917 E DECEDUTO IL 22/05/1993, LASCIANDO QUAL I EREDI IL CONIUGE OMISSIS NATA AD OLBIA IL 09/03/1923 E DECEDUTA IL 18/10/1999, LEI FIGLIE OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, E LE NIPOTI OMISSIS E OMISSIS (TUTTI COME IN PRECEDENZA GENERALIZZATI). IL TUTTO DERIVANTE DALL' ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO DAL NOTAIO MINGRONE ADELE IN TEMPIO PAUSANIA IL 12/03/2004 REP. 3859 RACC. 2060 TRASCRITTO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 15/03/2004 AI NN. 2888/1854.

Unità negoziale n. 1 composta da:

Immobile n. 1

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 8

Immobile n. 2

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 9

FORMALITÀ GRAVANTI SU OMISSIS

Le formalità gravanti sulla parte coincidono con quelle gravanti sull'immobile:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/03/2004 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 2888

Coincide con la formalità n. 1 gravante sull'immobile

2. ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2004 - Registro Particolare 406 Registro Generale 2890

Coincide con la formalità n. 2 gravante sull'immobile

3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2016 - Registro Particolare 939 Registro Generale 5797

Coincide con la formalità n. 4 gravante sull'immobile

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2017 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 9657

Coincide con la formalità n. 5 gravante sull'immobile

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2022 - Registro Particolare 10631 Registro Generale 14768

Coincide con la formalità n. 7 gravante sull'immobile

6. ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2024 - Registro Particolare 166 Registro Generale 1656

Coincide con la formalità n. 8 gravante sull'immobile

ULTERIORI FORMALITÀ REGISTRATE SU OMISSIS

1. ISCRIZIONE CONTRO del 26/08/2009 - Registro Particolare 1478 Registro Generale 9710

Coincide con la formalità n. 3 gravante sull'immobile

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/10/2018 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 8703

Coincide con la formalità n. 6 gravante sull'immobile

QUESITO DUE | "DESCRIZIONE DEL BENE

Descriva, previo necessario accesso, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne superficie (calpestabile) in mq, confini dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticale 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 di 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.

Dallo studio del fascicolo si deduce che il bene oggetto di causa è:

comune	Olbia
Ingresso 1	Corso Vittorio Veneto 21
Ingresso 2	Via Sardegna 2
piano	Terra e primo piano (immobile terra-tetto)
caratteristiche interne	Immobile uso sartoria composto da: al piano terra spazio esposizione, laboratorio sartoria, spogliatoio uomo e donna, armadio e bagno; al primo piano, collegato con scala interna, sala taglio, sala disegni, sala modelli, ufficio e bagno. Al primo piano si trova anche una veranda a livello.

<i>Caratteristiche esterne</i>	L'immobile è un interno fabbricato ad angolo fra via Sardegna e Corso Vittorio Veneto, costituito da due piani fuori terra e uno spazio parcheggi al piano terra.
<i>Superficie commerciale in mq</i>	247 mq
<i>confini dati catastali attuali</i>	Nord con corso Vittorio Veneto, ad est con via Sardegna, ad ovest con il mapp. 1261, a sud con il mapp. 8007
<i>eventuali pertinenze accessori</i>	È di pertinenza dell'immobile lo spazio destinato a posto auto indicato con il sub. 9

Contesto Territoriale

Olbia è un comune italiano di 61.000 abitanti, capoluogo della provincia Olbia-Tempio in Sardegna. Situata nella Gallura costiera, grazie alla presenza del porto e dell'aeroporto, è la principale città di riferimento del nord-est della regione.

L'immobile si trova nel quartiere di San Nicola, a est della città. La sua posizione geografica è strategica per il collegamento con altre aree della città e con i servizi principali, grazie alla sua vicinanza alle arterie stradali centrali.

Il quartiere è sviluppato su una zona pianeggiante. L'urbanizzazione è eterogenea, con edifici residenziali di diverse tipologie e alcune aree destinate a spazi pubblici, come il parco del Fausto Noce a circa 300m e la chiesa e piazza di san Simplicio a circa 600m. Il quartiere è principalmente residenziale, ma nelle vicinanze sono presenti attività legate al turismo, alla comunicazione e ai servizi pubblici.

Identificazione e ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato ad angolo tra Corso Vittorio Veneto e via Sardegna. Il fabbricato si affaccia direttamente sulla pubblica via con ampie vetrine e dispone di accesso pedonale da Corso Vittorio Veneto e accesso carrabile da via Sardegna, entrambi posti al piano terra.

Descrizione generale

L'immobile è costituito da un fabbricato urbano di tipo civile, sviluppato su due piani fuori terra (piano terra e primo piano), con copertura piana.

Fa parte di un isolato continuo, confinando lateralmente con edifici di analoga tipologia e altezza variabile fra 2 e 3 piani.

Si tratta di un edificio risalente agli anni '50. E' stato oggetto di interventi di ristrutturazione rilevanti nei primi anni 2000 che lo hanno portato alla configurazione attuale.

Gli interventi principali eseguiti in occasione della ristrutturazione hanno riguardato:

- Realizzazione dei tramezzi divisorii al piano terra e al primo piano secondo elaborati grafici.
- Ripristino del solaio in corrispondenza del corpo scala demolito.
- Posa in opera di travi in acciaio tipo IPE nei tratti di muratura portante demolita.
- Realizzazione di dieci pilastri al piano terra.

- Ripristino e bonifica degli intonaci dei muri perimetrali e divisori.
- Rifacimento delle facciate esterne.
- Installazione di una scala a chiocciola in corrispondenza della scala centrale preesistente.
- Realizzazione della nuova pavimentazione interna.

Distribuzione funzionale

Piano terra

Destinato ad uso commerciale-sartoria, con vetrine su entrambe le vie.

Le aperture presentano archi ribassati con rivestimento in stucco e tende a cappottina sopra le vetrine. È presente un portone ligneo ad arco su via Vittorio Veneto e un accesso carrabile da via Sardegna che conduce a uno spazio coperto dalla veranda del primo piano.

La corte retrostante è attualmente occupata da una tettoia prefabbricata con struttura lignea e copertura in pannelli sandwich verniciati bianchi, **non autorizzata e da rimuovere**.

Piano primo

Attualmente adibito a **uso residenziale**, presenta finestre rettangolari con davanzali in pietra e fioriere. Vi si accede tramite scala a chiocciola in pietra di Orosei con corrimano in ferro battuto. È presente un'ampia veranda, pavimentata in continuità con gli interni, in parte coperta da una **struttura non autorizzata che dovrà essere rimossa**, anche questa realizzata con pannelli sandwich verniciati di bianco e struttura portante in scatolari metallici verniciati di nero.

Sul prospetto principale si trova un balcone centrale con ringhiera in ferro battuto e accesso da infisso a doppia anta.

Caratteristiche costruttive e finiture

- *Struttura portante*: muratura e calcestruzzo intonacati.
- *Tinteggiatura esterna*: colorazione chiara con cornici e marcapiano di finitura grigio cemento e marron.
- *Serramenti*: infissi interni ed esterni in legno con vetrocamera, in buono stato di conservazione; assenza di persiane o scurini.
- *Basamento*: rivestimento in pietra naturale (granito) in tono neutro fino a circa 1 m di altezza.
- *Copertura*: piana.
- *Pavimentazioni esterne*: attualmente coperte da moquette; presumibilmente in battuto di cemento.
- *Pavimentazioni interne*: piastrelle in gres porcellanato effetto marmo.
- *Servizi igienici*:
 - o Piano terra: un servizio con vaso, lavabo e lavatoio.
 - o Piano primo: servizio completo con vasca da bagno.
- *Impianto di riscaldamento e climatizzazione*:
 - o Split di condizionamento nel locale principale al piano terra.
 - o Stufa a pellet nella sala disegno al primo piano.

- *Impianti elettrici e idraulici*: conformi alle normative vigenti al momento della ristrutturazione.

Stato di conservazione

L'edificio si presenta in **buono stato manutentivo generale**, con:

- intonaco integro e tinteggiatura uniforme;
- infissi e parapetti in buono stato;
- assenza di evidenti lesioni o fenomeni di degrado strutturale.

Si rilevano lievi segni di usura superficiale (intonaci e tende), senza pregiudizio per la stabilità e la funzionalità dell'immobile.

QUESITO TRE | "COMPARAZIONE FRA DATI ATTUALI E 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 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 erranei 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.

Confrontando la situazione dell'immobile al momento del sopralluogo con quella contenuta negli atti di pignoramento e in quelli catastali, non sono state riscontrate difformità

QUESITO QUATTRO | "ACCATASTAMENTO"

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanze 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

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Olbia così come segue:

DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	PIANO
1	30	1262	8	C/3	188 mq	239 mq	1000,07	T-1
2	30	1262	9	C/6	55 mq	55 mq	292,57	T

A seguito dell'analisi della documentazione catastale, del progetto originario e delle relative varianti depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si rileva la piena conformità urbanistica e catastale dell'immobile nella sua impostazione generale, mentre sono emerse alcune difformità rispetto allo stato di fatto.

Tali difformità riguardano, da un lato, interventi riconducibili all'epoca della realizzazione originaria — quali la mancata esecuzione di alcuni tramezzi interni previsti in progetto e la realizzazione di una porta di collegamento diretto tra la sartoria e lo spazio di parcheggio coperto — e, dall'altro, opere successive non autorizzate, consistenti nella tettoia prefabbricata a copertura della corte retrostante e nella copertura parziale della veranda al primo piano, anch'essa realizzata con elementi prefabbricati.

QUESITO CINQUE | "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile è classificato come segue:

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di C. C. n° 31 del 12/05/2025, pubblicato sul BURAS in data 29/05/2025.

ZONA "B2" RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO DENSO

Articolo 38 Zone B - Completamento residenziale di Olbia

1. Identifica il tessuto urbano consolidato di Olbia, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti.

2. Il Piano Urbanistico Comunale, tra le categorie individuate al comma 3 del precedente articolo, identifica le seguenti Sottozone omogenee:

- Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare
- Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense
- Sottozona B3 - Zone di completamento residenziale rade
- Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità
- Sottozona B5 - Zone di completamento residenziale sature
- Sottozona B# - Zone di completamento residenziale con mantenimento del volume esistente

3. Il Piano Urbanistico Comunale all'interno delle zone B di completamento individua con appositi perimetri alcuni ambiti nei quali l'altezza massima degli edifici, per motivazioni inerenti il controllo dei caratteri insediativi e paesaggistici, è soggetta a limitazioni dell'altezza massima degli edifici.

In particolare, si identificano i seguenti ambiti:

- ambito con altezza massima degli edifici pari a 7,50 m.
- ambito con altezza massima degli edifici pari a 11,00 m.
- ambito con altezza massima degli edifici pari a 13,00 m.

4. E' ammessa l'applicazione delle misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione l'Articolo 16 punto a, anche in incremento degli indici massimi previsti nelle singole sottozone. L'utilizzo delle misure di incentivazione non può generare edifici aggiuntivi / corpi di fabbrica distinti.

Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense

1. Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di Olbia a densità elevata, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

2. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici

- o Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 3,00
- Parametri edilizi

o altezza dell'edificio: 24,00 ml; l'altezza massima dei nuovi edifici non deve comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle immediate vicinanze.

QUESITO SEI | "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA_SANABILITÀ"

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

La documentazione agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Olbia è la seguente:

Data	Identificativo prot.	Tipo di pratica	soggetto	Oggetto della pratica
27.03.1998	1890	Concessione in sanatoria	Eredi Scida-Asara	
19.09.2002	47413	Domanda di concessione	Eredi Scida-Asara	Lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da residenziale a laboratorio artigianale
14.02.2003	1100	Concessione edilizia per la domanda su menzionata	Eredi Scida-Asara	
16.09.2004	55007	Voltura della concessione	OMISSIS	
03.02.2005	7869	Richiesta Certificato di agibilità	OMISSIS	
18.04.2005	8875	Certificato di agibilità	OMISSIS	

SANABILITÀ

Vista la planimetria delle unità immobiliari depositata presso gli uffici tecnici comunali e quella depositata in catasto e fatti i dovuti rilevamenti metrici, si può affermare che non ci sia piena conformità. Non si è avuto riscontro sull'esistenza di procedure autorizzative per quanto riguarda la tettoia realizzata nello spazio del cortile in adiacenza al parcheggio e la tettoia di copertura della veranda al primo piano che da progetto risulta scoperta.

L'ampliamento nella corte e la copertura della veranda, non essendo urbanisticamente legittimi e ricadendo in un immobile inserito in area che richiede autorizzazione paesaggistica, **non possono essere sanati**. Come è stato più volte osservato dal Consiglio di Stato (n. 3925/2019, n. 3289/2015, n. 4079/2013), il vigente art.

167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 preclude **Il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, quando siano stati realizzati volumi di qualsiasi natura.**

È quindi necessario riportare le condizioni dell'immobile allo stato originario prima che si incorra nelle dovute sanzioni e decreto ingiuntivo.

Sono altresì presenti delle modifiche di minore entità, sanabili, probabilmente risalenti all'epoca dell'edificazione che riguardano:

- la presenza di un accesso diretto dal piano terra dell'immobile allo spazio parcheggio;
- un differente accesso al bagno del piano terra;
- Assenza dei tramezzi divisorii fra spogliatoio donna e sartoria;
- Tramezzo interno al primo piano fra ingresso dalle scale e sala taglio.

QUESITO SETTE | GRAVAMI

Verifici 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.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere formalmente di proprietà del debitore esecutato essendogli derivati dai titoli precedentemente riportati.

QUESITO OTTO | SPESE CONDOMINIALI

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.

Si precisa che, trattandosi di un'unica unità immobiliare, non è presente né risulta configurabile un condominio ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

QUESITO NOVE | "DIVISIONE IN 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 e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

Alla luce della conformazione planimetrica, della collocazione e della situazione catastale dell'immobile, e considerato che la divisione in più unità sarebbe possibile solo mediante opere interne di notevole entità, si reputa tecnicamente più congruo procedere alla vendita dell'intero compendio in **UN UNICO LOTTO.**

LOTTO OLBIA ANGOLO CORSO VITTORIO VENETO-VIA SARDEGNA: 247 mq

Così costituito:

LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO E INCIDENZA	SUPEFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE PONDERATA
UNICO	30	1262	8	C/3	LOCALE COMMERCIALE 100%	227,50 mq	227,50 mq
					VERANDA COPERTA 10%	12,37 mq	1,237 mq
					VERANDA SCOPERTA 10 %	20,02 mq	2,02 mq
					BALCONCINO 10%	2,47 mq	0,247 mq
		1262	9	C/6	POSTO AUTO COPERTO 30%	27,44 mq	8,23 mq
					POSTO AUTO SCOPERTO 25%	26,22 mq	7,87 mq
							247,10 mq
					TOTALE ARROTONDATO		247 MQ

QUESITO DIECI | PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO UNDICI | "STATO DEL BENE"

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 dovrà esprimere un parere in ordine di congruità del canone di locazione.

L'immobile risulta libero. Il titolo legittimante il possesso è il seguente atto:

TRASCRIZIONE del 15/03/2004 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 2888

Pubblico ufficiale MINGRONE ADELE Repertorio 3859/2060 del 12/03/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore:

OMISSIS

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro:

Soggetto n. 1: OMISSIS, Nata il 03/04/1951 a OLBIA (SS), Codice fiscale ,

Per la quota di 1/4 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2: , Nata il 10/01/1955 a OLBIA (SS), Codice fiscale OMISSIS

Per la quota di 1/4

Soggetto n. 3: OMISSIS, Nata il 19/07/1957 a OLBIA (SS)., Codice fiscale OMISSIS

Per la quota di 1/4 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 4: OMISSIS, Nata il 27/01/1965 a OLBIA (SS), Codice fiscale OMISSIS

Per la quota di 1/8 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 5: OMISSIS Nata il 21/11/1963 a OLBIA (SS), Codice fiscale OMISSIS

Per la quota di 1/8

Unità negoziale n. 1 composta da:

Immobile n. 1

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 8

Immobile n. 2

Comune G015 - OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1262 Subalterno 9

SI PRECISA CHE I SUBALTERNI 8 E 9 SONO DERIVATI DALLA FUSIONE E DAL FRAZIONAMENTO DEGLI ORIGINARI SUBALTERNI 3, 6 E 7.

Non vi sono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO DODICI | OCCUPAZIONE EX CONIUGE

Dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Dalla verifica effettuata è emerso che i beni oggetto di pignoramento non sono occupati dall'ex coniuge, bensì dall'esecutata medesima, la quale risiede stabilmente al piano primo dell'immobile, utilizzandolo come abitazione principale.

QUESITO TREDICI | REGIME VINCOLISTICO

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi resistenza di diritti demaniali (superfici e servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico.

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o indivisibilità; non si rileva esistenza di vincoli demaniali.

VINCOLI E RIFERIMENTI NORMATIVI

Gli immobili oggetto di stima ricadono nell'ambito delle norme e dei vincoli previsti dalla *Variante al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico – parte idraulica*, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 27/09/2023, successivamente adottata in via preliminare dall'Autorità di Bacino Regionale con deliberazione n. 3 del 29/01/2024 e approvata in via definitiva con deliberazione n. 19 del 28/10/2024, approvata con Decreto Regionale n. 152 del 19/12/2024, pubblicato sul BURAS in data 02/01/2025.

Secondo la cartografia della pericolosità idraulica, gli immobili risultano **classificati in Zona Hi***.

Gli stessi ricadono, inoltre, all'interno della fascia di tutela di 150 metri dei corsi d'acqua, configurandosi pertanto come bene paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

Si osservano le disposizioni del **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**, adottato ai sensi della L.R. n. 8 del 25/11/2004 e approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006, nonché le

disposizioni della **L.R. n. 4 del 23/10/2009** (BURAS 31/10/2009) e le successive modifiche e integrazioni introdotte con **L.R. n. 11 del 20/04/2011** e **L.R. n. 21 del 21/11/2011** (BURAS 29/11/2011).

Gli immobili ricadono **all'interno del perimetro della fascia costiera** individuata dal suddetto Piano Paesaggistico Regionale.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni della **L.R. n. 8 del 23/04/2015** (BURAS 30/04/2015), della **L.R. n. 11 del 03/07/2017** (BURAS 06/07/2017), nonché quelle della **L.R. n. 1 del 18/01/2021** (BURAS 19/01/2021) e della **Sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022**, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

ZONA CLIMATICA

C / Zona Climatica C comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400.

QUESITÒ QUATTORDICI | “DETERMINAZIONE DEL VALORE

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 insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili da valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione a correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

METODOLOGIA DI STIMA

Il metodo utilizzato per la presente valutazione è il **criterio comparativo di mercato**, secondo il quale il valore di un bene immobile è determinato in relazione ai prezzi correnti rilevati per beni analoghi, scambiati sul mercato libero nello stesso periodo della stima.

Tale principio si fonda sull'assunto che immobili simili per tipologia, consistenza, caratteristiche costruttive, livello di finitura, stato manutentivo, ubicazione e condizioni giuridico-urbanistiche tendano ad assumere valori di mercato comparabili.

Non è stato applicato il metodo analitico di capitalizzazione del beneficio fondiario, in quanto ritenuto di limitata affidabilità per immobili di questa tipologia, data la difficoltà di determinare in modo oggettivo il saggio di capitalizzazione dei redditi e di stimare con precisione il reddito netto ordinario.

Dopo aver individuato e analizzato un campione di immobili simili per destinazione d'uso e caratteristiche generali, si è proceduto a determinare il valore medio unitario (espresso in €/m²) derivante dal rapporto tra il valore di mercato e la superficie commerciale.

Il **più probabile valore di mercato** dell'immobile oggetto di stima è stato quindi ottenuto:

- assegnando all'immobile il valore medio unitario, **ponderato mediante coefficienti correttivi** (positivi o negativi) in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche come di seguito meglio specificate;
- moltiplicando tale valore corretto per la superficie commerciale di riferimento rilevata in sede di sopralluogo.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE – COMUNE DI OLBIA

Il mercato immobiliare del comune di Olbia presenta un andamento complessivamente stabile e dinamico, sostenuto sia dalla domanda residenziale permanente (legata alla funzione di capoluogo territoriale e polo dei servizi), sia da quella commerciale e turistica, favorita dalla presenza dell'aeroporto internazionale e del porto passeggeri e una sempre crescente attrattività della città che ha investito molte risorse nel miglioramento della qualità dei suoi spazi pubblici.

La città costituisce il principale centro urbano del nord-est della Sardegna, con un tessuto edilizio eterogeneo, comprendente immobili a destinazione residenziale, direzionale e commerciale di buona qualità costruttiva.

Valori di mercato del comparto residenziale

Secondo i dati ufficiali dell'OMI, il prezzo medio PER LA ZONA OMI D2 Periferia |OLBIA|OVEST|ENTRO CIRCONVALLAZIONE aggiornati al 1 semestre 2025 risultano:

per il settore residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2500	L	8,1	12,1	L
Box	Normale	700	950	L	3,5	4,8	L
Ville e Villini	Normale	2100	2600	L	8,8	12,1	L

Per il settore commerciale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	900	1800	L	6,2	12,1	L

Per il settore terziario:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1100	1700	L	6,5	10,3	L
Uffici strutturati	Ottimo	1600	2100	L	9,2	11,9	L

Per l'osservatorio immobiliare:

A Settembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita in zona Baretta sono stati richiesti in media € **2.121 al metro quadro**, con un aumento del **9,22% rispetto a Settembre 2024** (1.942 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2024, con un valore di € **2.169 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.937 al metro quadro.

In base ai dati aggiornati alle rilevazioni 2025 tratte dalle fonti precedentemente sintetizzate i valori medi di compravendita per immobili a destinazione **residenziale** nel territorio comunale di Olbia risultano compresi indicativamente tra:

- € 2.100/m² e € 3.600/m²,

con valori più elevati per gli immobili ubicati nelle **zone centrali o di pregio** e per unità di nuova o recente costruzione, dotate di buone finiture e impianti moderni e attestandosi sui **2.100 €** in zona Baretta che risulta fra le meno care.

Valori di mercato del comparto commerciale

Per immobili a destinazione **commerciale** (negozi, laboratori, uffici) ubicati in Olbia città, sulla base dei dati provenienti dalle principali piattaforme immobiliari e da riscontri locali con operatori del settore, si rilevano valori di mercato compresi mediamente tra:

- € 1.000/m² e € 2.000/m²,

con oscillazioni in funzione della posizione (centrale o periferica), della visibilità, dell'accessibilità veicolare, dello stato manutentivo e della destinazione d'uso specifica, del grado di finiture e servizi presenti all'interno.

I locali situati nelle **principali arterie commerciali** (es. Corso Umberto I, Viale Aldo Moro) possono raggiungere valori superiori, fino a circa € **2.500/m²**, in presenza di caratteristiche di pregio, ottima visibilità o superfici contenute.

Confronto fra i tre comparti

Tipologia	Intervallo di valori medi (€/m ²)	Fonte di riferimento
Residenziale	2.100 – 2.500 €/m ²	OMI – Prezzocasa – Immobiliare.it (2025)
Commerciale	1.000 – 2.000 €/m ²	OMI – Caasa – Oikia – Immobiliare.it (2025)
Uffici	1100 – 2100 €/m ²	OMI

Dal confronto emerge che i valori unitari degli immobili residenziali risultano mediamente più elevati rispetto a quelli del comparto commerciale, riflettendo una maggiore domanda di immobili abitativi e una maggiore capacità di tenuta del valore nel tempo.

Considerazioni per l'immobile oggetto di stima

L'immobile, attualmente destinato a uso commerciale (sartoria e vendita abiti), presenta caratteristiche costruttive e distributive che ne consentono una conversione parziale ad uso residenziale, senza interventi strutturali significativi. La distribuzione su due livelli permette di separare agevolmente gli spazi, riservando ad esempio il piano superiore ad abitazione e il piano inferiore ad uffici o attività commerciali.

Tale destinazione mista potrebbe incrementare il valore dell'unità immobiliare, in quanto aumenta la flessibilità d'uso, rendendo l'immobile appetibile sia per operatori commerciali sia per acquirenti privati interessati a una residenza con uffici integrati.

Pertanto, ai fini della determinazione del **più probabile valore di mercato**, è giustificabile l'applicazione di un **valore unitario corretto compreso indicativamente tra € 1.500/m² e € 2.100/m²**, da modulare in base ai coefficienti di aggiustamento relativi a:

- stato di manutenzione e finiture;
- qualità architettonica e funzionale;
- dotazione di parcheggi e spazi accessori;
- ubicazione e visibilità;
- destinazione d'uso attuale e potenziale.

I dati più significativi raccolti rispetto alle compravendite avvenute o in corso nel 2024/25 per immobili simili possono essere così sintetizzati:

Immobili uso commerciale/ufficio

PERIODO TRANSAZIONE	N. IMMOBILI	ZONA OMI	CATEGORIA CATASTALE IMMOBILE COMPRAVENDUTO	SUPERFICIE (mq)	CORRISPETTIVO DICHARATO	Valore al mq
Giugno 2023	1	B1	C01	58,00	90 000,00 €	1551,72
Luglio 2023	1	D2	C01	212	112 000,00 €	528,30
Luglio 2023	1	D2	A10	100	63 229,00 €	632,29
Febbraio 2024	2	D2	A10	209	90 333,00 €	432,22
Febbraio 2024	1	B1	C01	67	70 000,00 €	1044,78
Agosto 2024	1	B1	C01	76	163 500,00 €	2151,32
Dicembre 2024	1	B1	C01	76	163 500,00 €	2151,32
Gennaio 2025	1	D2	A10	94	105 000,00 €	1117,02

Immobili residenziali

PERIODO TRANSAZIONE	N. IMMOBILI	ZONA OMI	CATEGORIA CATASTALE IMMOBILE COMPRAVENDUTO	SUPERFICIE (mq)	CORRISPETTIVO DICHARATO	Valore al mq
Marzo 2024	2	D2	A02	124	210 000,00 €	1 693,55 €
Maggio 2024	2	D2	A03	105	200 000,00 €	1 904,76 €
Luglio 2024	1	D2	A02	111	220 000,00 €	1 981,98 €
Luglio 2024	2	D2	A03	239	238 000,00 €	995,82 €
Novembre 2024	2	D2	A03	99,5	213 000,00 €	2 140,70 €
Dicembre 2024	2	D2	A02	152,5	240 000,00 €	1 573,77 €
Giugno 2025	2	D2	A03	119	215 000,00 €	1 806,72 €
Giugno 2025	1	D2	A03	117	215 000,00 €	1 837,61 €

N°	Publiccat o	Indirizzo	GL A	Stato di manut enzion e	Prezz o	Prezzo unitari o	Descrizione
1	ago-25	Corso Vittorio Veneto	75	buono	1300 00	1733	Open space facilmente adattabile a uffici o ambienti privati e comprende antibagno, bagno con finestra e un posto auto scoperto sul retro. Le tre vetrine, di cui due su Via Vittorio Veneto, garantiscono buona visibilità. L'immobile, è stato costruito nel 2008.
2	ago-25	via Mameli	200	Discret o	2300 00	1150	L'immobile è un open space, situato al piano strada e sviluppato su un unico livello, con possibilità di essere rimodulato secondo le proprie esigenze. L'accesso principale si trova su via Tavolara, dove si affacciano due vetrine, ed è presente un ingresso secondario dal corpo scala condominiale.
3	ott-25	Via San Simplicio	182	Buono	2600 00	1428	Locale commerciale situato in via San Simplicio, a breve distanza dalla basilica. L'immobile dispone di ingresso su fronte strada e di due ulteriori vetrine. La superficie interna, di circa 180 mq, è suddivisa in tre vani principali, oltre a un servizio igienico. Sul retro è presente una corte scoperta di circa 45 mq.
4	lug-25	Via San Simplicio	300	Nuovo	7500 00	2500	Il locale commerciale si trova in un edificio di recente costruzione. All'interno è composto da una sala principale, uno spogliatoio con bagno e due bagni con antibagno, dotati di impianto di aria condizionata caldo/freddo e di riserva idrica condominiale.
5	ago-25	via Ogliastra	324	Discret o	3523 00	1087,3 4568	L'immobile si sviluppa al piano terra di un fabbricato tra le vie Ogliastra, Sarcidano e Iglesiente, ed è composto da diverse unità funzionali. In particolare, troviamo un locale commerciale con annesso ufficio e servizio igienico, di circa 100 mq catastali, con un piccolo cortile di 11 mq; un secondo locale commerciale con servizio igienico, di circa 82 mq commerciali; un locale uso ufficio suddiviso in quattro vani; e infine un locale ad uso magazzino di 55 mq catastali.

6	ott-25	Piazza Pasana	89	Buono	205000	2303,37079	Situato al piano terra di un condominio, l'immobile si compone di due sale, un disimpegno e un bagno. Le ampie vetrate esposte a ovest garantiscono una buona luminosità naturale e offrono una vista sul nuovo supermercato della zona. L'ufficio è inoltre dotato di impianto di climatizzazione per riscaldamento e raffreddamento, rendendolo confortevole e funzionale tutto l'anno.
---	--------	---------------	----	-------	--------	------------	---

L'analisi comparativa degli immobili ad uso commerciale esaminati evidenzia una varietà di tipologie e destinazioni d'uso, con superfici che spaziano da 75 mq a 300 mq circa.

Le condizioni di manutenzione variano da discrete a nuove, con un solo immobile classificato come "nuovo" e pronto all'uso senza necessità di interventi. Tale caratteristica incide significativamente sul valore di mercato, come evidenziato dalla differenza nel prezzo unitario al metro quadro, che oscilla tra circa 1.087 €/mq per immobili più datati e 2.500 €/mq per le soluzioni di recente costruzione e in posizione centrale in linea con i valori OMI di zona.

Dal punto di vista della localizzazione, gli immobili ubicati in zone centrali o semi-centrali presentano elementi distintivi quali elevata visibilità, accesso diretto dalla strada, presenza di ampie vetrine e contesti urbani attivi con servizi e infrastrutture. Questi fattori contribuiscono a un maggior valore commerciale e a una maggiore attrattività per attività di tipo commerciale o direzionale.

Nell'ambito della presente consulenza, oltre agli immobili commerciali e direzionali, sono stati considerati anche comparativi relativi a **unità residenziali indipendenti**, al fine di integrare l'analisi e fornire un quadro più completo delle caratteristiche e dei valori di mercato attuali:

N°	Pubblicato	Indirizzo	GLA	Stato di manutenzione	Prezzo €	Prezzo unitario €	Descrizione
1v	ott-25	Via Alto Adige	256	Buono	520.000	2031,25	Villa singola composta da 9 locali e 7 bagni. Internamente comprende 5 camere da letto, ciascuna con bagno privato, mansarda, soppalco, cantina e ripostiglio. Dispone di 3 verande, due ingressi e un giardino privato, oltre a un parcheggio interno.
2v	ott-25	zona San Semplicio	186	da ristrutturare	340.000	1827,95	Casa indipendente composta da 8 locali e 2 bagni.
3v	set-25	via Sicilia 7	147	Buono	300.000	2040,81	Casa indipendente su due livelli, composta da 8 locali e 3 bagni. L'immobile comprende un box incluso nel prezzo.

4v	ott-25	via Lazio	350	Buono	670.000	1914,28	Villa su 2 piani con 15 locali e 6 bagni. Dispone di terrazza, balcone, giardino privato, box doppio e posto auto coperto. Costruita nel 2009 con riscaldamento autonomo.
5v	ott-25	via Friuli	268	Ottimo	580.000	2164,17	Villa su unico livello, ristrutturata e circondata da un giardino con impianto di irrigazione, zona barbecue, doccia esterna e cantina doppio accesso. All'interno ampio studio, soggiorno con camino e finestre scorrevoli, cucina abitabile con lavanderia. La zona notte comprende tre camere matrimoniali, di cui una con bagno privato, e la camera padronale con cabina armadio e bagno.

Dall'analisi comparativa delle proprietà in esame emergono elementi significativi sia sotto il profilo della superficie che del prezzo unitario, oltre che delle condizioni manutentive.

Le proprietà residenziali presentano superfici variabili da 150 a 350 mq circa e prezzi unitari compresi tra €1.800 e €2.200 per mq. Il confronto mostra che il prezzo unitario non è determinato unicamente dalla superficie, ma risente in maniera significativa dello stato di manutenzione, della qualità degli spazi interni e dei servizi accessori (giardino, box auto, verande, terrazze).

In termini complessivi, le differenze tra le proprietà possono essere interpretate come una funzione combinata di **dimensione, stato di manutenzione e dotazioni accessorie**. Gli immobili con prezzo unitario più basso richiedono interventi di adeguamento, mentre quelli con prezzo unitario più elevato offrono elevata qualità abitativa e finiture.

Tenendo conto delle differenze tra le tipologie commerciali, si considerano i seguenti coefficienti di confronto tra i beni di mercato e il bene oggetto di causa:

- stato di manutenzione e finiture;
- qualità architettonica e funzionale;
- dotazione di parcheggi e spazi accessori;
- ubicazione e visibilità;
- destinazione d'uso attuale e potenziale.
- Dimensione

PREZZO MEDIO IMMOBILI COMMERCIALI 1.653 € (eliminando le ali)

PREZZO MEDIO IMMOBILI RESIDENZIALI 1.995 € (eliminando le ali)

Coefficienti di merito attribuiti all'unità oggetto di causa rispetto alla media dei locali commerciali:

Caratteristica	Modalità	Coefficiente	Punto attribuito
Stato di manutenzione	Discreto	1.00	1,02
	Buono	1.02	
	Ottimo	1.04	
Finiture	Meno di 5 anni	1.10	1,00
	Da 5 a 10 anni	1.05	
	Da 10 a 20 anni	1.00	
	Oltre 30 anni	0.90	
Qualità architettonica e funzionale	Signorili	1.05	1,00
	Buone	1.00	
	Economiche	0.90	
Dotazione di parcheggio e spazi accessori	Parcheggio di pertinenza	1.1	1,10
	parcheggio non di pertinenza	0,9	
Ubicazione e visibilità	Via Principale	1,1	1,00
	vie secondarie	1	
	Interni	0,9	
Destinazione d'uso attuale e potenziale	Flessibile fra commercio e residenza	1,1	1,10
	Flessibile a diversi usi commerciali	1	
	Non flessibile	0,9	
Libero/occupato	Libero ma con necessità di manutenzioni	1.00	0,90
	Occupato	0,90	
TOTALE COEFFICIENTE			1,10

Coefficienti di merito attribuiti all'unità oggetto di causa rispetto alla media delle unità edilizie residenziali:

Caratteristica	Modalità	Coefficiente	Punto attribuito
Tipologia	Casa singola su strada	0.90	0,9
	Casa con piccolo giardino	1.00	
	Casa isolata nel lotto	1.04	
Vetustà	Meno di 5 anni	1.10	1
	Da 5 a 10 anni	1.05	
	Da 10 a 20 anni	1.00	
	Oltre 30 anni	0.90	
Finiture	Storiche	1.10	1
	Signorili	1.05	
	Civili	1.00	
	Economiche	0.90	
	Non terminato	0.80	
Manutenzione	Ottima	1.05	1
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
	Scadente	0.95	

Ascensore	Presente o inutile	1.00	1
	Non presente	0.98	
Servizi igienici	Doppio	1.00	1
	Singolo	0.95	
Riscaldamento	A risparmio energetico	1.05	1
	Presente	1.00	
	Non ancora Installato	0.90	
Condizionatore	A risparmio energetico	1.03	1,01
	Autonomo per ambiente	1.01	
	Assente	1.00	
Infissi Esterni	Balconi o scuri nuovi	1.03	1
	Assenti	1.00	
	Vetusti	0.96	
Finestrature	Termoacustiche	1.03	1,03
	Doppi vetri	1.00	
	Vetro singolo	0.90	
Spazi propri di pertinenza	giardino più veranda	1.07	1,02
	giardino	1.05	
	veranda abitabile	1.02	
	terrazze e balconi	1.00	
Parcheggio comune	Posto auto coperto	1.00	1
	Posto auto	0.90	
Esposizione	Panoramica/attico	1.05	0,95
	Doppia/Ordinaria	1.00	
	Strada Pubblica	0.95	
	Cortile interno	0.90	
Coefficiente di manutenzione e optional	Manutenuto e completamente arredato	1.06	1,04
	Manutenuto e pronto da arredare	1.04	
Libero/occupato	Libero ma con necessità di manutenzioni	1.00	0,90
	Occupato	0,90	
COEFFICIENTE GLOBALE			0,86

Considerati i coefficienti e i valori medi per gli immobili ad uso commerciale e residenziale si ottiene:

PREZZO UNITARIO PONDERATO RISPETTO AGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE-TERZIARIO:

$$1,10 * 1.653 \text{ €} = 1.818,30 \text{ €}$$

PREZZO UNITARIO PONDERATO RISPETTO AGLI IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE:

$$0,86 * 1.995 \text{ €} = 1.715,70 \text{ €}$$

Sulla base dei valori medi rilevati e dei coefficienti di ponderazione applicati, risulta quindi più indicato considerare l'immobile come **unità a destinazione commerciale/terziaria**, poiché il relativo prezzo unitario risulta superiore ($\approx 1.818,30 \text{ €/m}^2$) rispetto a quello ad uso residenziale ($\approx 1.715,70 \text{ €/m}^2$).

Pur essendo l'immobile potenzialmente adattabile ad uso abitativo, tale conversione in sede di valutazione comporterebbe una **riduzione del valore unitario**, in quanto come immobile residenziale sarebbe soggetto ad una quotazione inferiore. Tuttavia, va evidenziato che una destinazione residenziale garantirebbe **maggior facilità di collocazione sul mercato**, data la più ampia domanda in questo settore.

Per il calcolo dell'attuale superficie commerciale si procede sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

DESTINAZIONE D'USO E INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE PONDERATA
LOCALE COMMERCIALE 100%	227,50 mq	227,50 mq
VERANDA COPERTA 10%	12,37 mq	1,237 mq
VERANDA SCOPERTA 10 %	20,02 mq	2,02 mq
BALCONCINO 10%	2,47 mq	0,247 mq
POSTO AUTO COPERTO 30%	27,44 mq	8,23 mq
POSTO AUTO SCOPERTO 25%	26,22 mq	7,87 mq
		247,10 mq
TOTALE ARROTONDATO		247 MQ

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, dei coefficienti correttivi sopra elencati, della collocazione dell'immobile all'interno del contesto urbano e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, la scrivente CTU attribuisce il seguente valore:

1.818,30 €/mq * 247 mq = 449.120,10 €

REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ_RIPRISTINO CONDIZIONI CONCESSIONATE

Come detto precedentemente, si valuta la necessità di riportare lo stato dei luoghi alle condizioni come concessione per l'impossibilità di sanatoria. Per la determinazione dei costi di ripristino ci si è riferiti al prezzario RAS 2024.

Si considerano le seguenti lavorazioni necessarie:

Num.Ord.	TARIFFA	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	Quantità	PREZZO	IMPORTO
				UNITARIO	TOTALE
1	N.V. 04	Rimozione di discendenti e canali di gronda in lamiera o PVC, compresa la rimozione di grappe, le opere provvisorie di protezione e di presidio, la cernita del materiale riutilizzabile, i trasporti orizzontali, l'accatastamento in cantiere dei materiali ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione; esclusi il calo in basso, il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a discarica.	10,53	34,93	367,81

2	N.V. 03	Smontaggio di copertura in lastre lisce o ondulate, in fibrocemento con esclusione del cemento amianto, in poliestere o in lamiera metallica; comprendente la cernita del materiale riutilizzabile, il calo in basso, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o l'accatastamento in cantiere dei materiali ritenuti recuperabili dalla DL, il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché gli oneri per il conferimento ad impianto autorizzato. Valutato per l'effettiva superficie di disfacimento	29,71	53,74	1 596,62
3	N.V. 02	Smontaggio di impalcati in legno di solai composti da listelli, travetti e tavolati, compreso la schiodatura, la smuratura, la cernita dell'eventuale materiale di recupero, compresi i trasporti orizzontali, l'avvicinamento dei materiali ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione, al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere e il trasporto ad impianto autorizzato, nonché gli eventuali oneri relativi. Valutato per l'effettiva superficie di disfacimento.	29,71	37,32	1 108,78
4	N.V. 01	Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi tipo di profilato metallico, eseguita a mano e con la massima accuratezza, compresa la smuratura degli elementi di ancoraggio ed eventuale taglio a sezione (a fiamma o a sega), la cernita del materiale riutilizzabile, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione e/o di risulta) in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; compreso il trasporto ad impianto autorizzato, nonché l'eventuale onere relativo; valutata per l'effettivo peso in chilogrammi della struttura rimossa	46,78	35,2	1 646,66
5	N.V. 05	Rimozione di pareti divisorie in lastre di cartongesso con montanti verticali, guide a pavimento e a soffitto in metallo ed eventuali strati di coibentazione nell'intercapedine, compresi i trasporti orizzontali, l'avvicinamento dei materiali ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione, al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere, il trasporto ad impianto autorizzato, nonché gli eventuali oneri relativi. Valutato per l'effettiva superficie di disfacimento	13,8	20,45	282,21
TOTALE					5.002,08€

Sottraendo le lavorazioni necessarie al ripristino al valore determinato, si ottiene un valore di 444 118,02 €.

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO 444.000,00 €.

Si può perciò arrotondare al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento a **444.000,00 €**. (QUATTROCENTOQUARANTAQUATTRO/00)

5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Il reperto fotografico si compone di n° 30 foto allegate alla presente relazione.

6.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

Una copia della relazione e degli allegati è stata trasmessa alle parti ed al debitore, invitando, nel contempo, il creditore a presentare proprie osservazioni all'esperto, da depositare in cancelleria ed inviare in copia allo scrivente, entro il decimo giorno antecedente la data dell'udienza di rinvio

7.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio costituita dai seguenti allegati;

ALLEGATI

- Allegato 01 - Inquadramento urbano territoriale CTR
- Allegato 02 - Ortofoto inquadramento RAS, Sardegna Territorio
- Allegato 03 - Inquadramento Google Earth
- Allegato 04 - Stralcio della cartografia del PdF vigente
- Allegato 05 - Planimetria unità immobiliare – stato concessionato e accatastato
- Allegato 06 - Rilievo planimetrico del bene oggetto di causa
- Allegato 07 - Mappa catastale
- Allegato 08 - Planimetria Catastale sub. 8
- Allegato 09 - Planimetria Catastale sub. 9
- Allegato 10 - Visura storica per immobile
- Allegato 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 12 - Rilievo fotografico: n° 30 fotogrammi a colori
- Allegato 13 - APE
- Allegato 14 - Agibilità
- Allegato 15 - Ispezioni ipotecarie e formalità
- Allegato 16 - Verbali di sopralluogo
- Allegato 17 - Distinta delle raccomandate postali e telematiche attestante l'invio degli avvisi nel corso della procedura alle parti
- Allegato 18 - Copia delle comunicazioni ricevute ed inviate alle parti
- Allegato 19 - Giustificativi delle spese sostenute
- Allegato 20 - Nota spese e proposta di onorario

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Tempio Pausania, 31 ottobre 2025



Delia Pasella

