



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 66/2023

Promossa da:

Contro:

Surrogante:

Il Giudice

Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio

(Geom. _____)

E.I. n° 66/2023

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2023

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 17/06/2024, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 66/2023, promossa dalla _____, contro la Soc. _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G. e il giorno 21.02.2025 mi recavo in Comune di Olbia in Via Roma n. 80, 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 (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali 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;

L'immobile caduto all'interno della procedura esecutiva risulta essere intestato alla _____, mediante atto di mutamento di denominazione di impresa Rep. 4109 del 29.06.2023 Rogante Dott. _____.

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:

- a) **Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/07/2009** - Registro Particolare 5763 Registro Generale 8292 Pubblico ufficiale _____, Repertorio 211843/43436 del 16/07/2009;
- b) **Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/07/2009** - Registro Particolare 5764 Registro Generale 8293 Pubblico ufficiale _____, Repertorio 211843/43436 del 16/07/2009;
- c) **TRASCRIZIONE del 23/03/2010** - Registro Particolare 1842 Registro Generale 2955 Pubblico ufficiale _____, Repertorio 94297/26800 del 11/03/2010;
- d) **ISCRIZIONE del 23/03/2010** - Registro Particolare 653 Registro Generale 2956 Pubblico ufficiale _____, Repertorio 94299/26802 del 11/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- e) **TRASCRIZIONE del 12/07/2013** - Registro Particolare 4145 Registro Generale 5656 Pubblico ufficiale _____, Repertorio 102032/32415 del 19/06/2013;

f) **TRASCRIZIONE del 22/06/2023** - Registro Particolare 5293 Registro Generale 7340

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 571/2023 del 25/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

g) **ISCRIZIONE del 20/12/2024** - Registro Particolare 1627 Registro Generale 14503

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 221/2023 del 03/10/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Il Cespite risulta situato in Comune di Olbia in Via Roma n. 80, ed è censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

1. **Immobile "1"** : Comune di Olbia - Foglio 36 Mappale 1333 Sub 7;

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;

Descrizione Compendio Immobiliare Sito in Comune di Olbia in Via Roma n. 80.

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere un locale commerciale denominato 'Bar Stalingrado', realizzato su un unico livello (Piano Terra) facente parte di un più ampio compendio immobiliare a destinazione mista denominato 'Condominio Selco', ubicato su Via Roma n. 80 in zona centrale della Città di Olbia.

L'intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni e edilizie, e più precisamente:

E.I. n° 66/2023

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 4

1. Concessione Edilizia n. 181 del 08/07/1980;
2. Concessione Edilizia n. 583 del 21/11/1984;
3. Concessione Edilizia n. 716 del 20/12/1984;
4. Abitabilità n. 5627 del 09/10/1985;

Successivamente, al fine di poter iniziare l'attività di Bar, sono state presentate le seguenti pratiche Suape:

1. Prot. n. 42667 del 13.05.2011 – Subingresso per Fitto d'Azienda;
2. Pratica Suape Cod. Univoco n. 1831.735467 del 16.07.2024 - Subingresso in Attività di Bar;

Inoltre nell'intero compendio sono state realizzate delle opere di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico (Superbonus) mediante giusta pratica edilizia Cod. Univoco n. 1416.494916 del 16.06.2022.

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. in Comune di Olbia al foglio 36 mappale 1333 Sub 7 come meglio specificato nel quesito n. 1.

E' doveroso evidenziare le caratteristiche favorevoli della zona in cui è ubicato l'immobile per via della sua vicinanza al centro storico cittadino, nonché alla nuova passeggiata sul lungomare recentemente realizzata dall'amministrazione comunale.

Inoltre la Via Roma è uno snodo importantissimo della viabilità di Olbia, da cui in pochi minuti si può raggiungere la nuova S.S. 729 che collega proprio Olbia a Sassari e l'Aeroporto Costa Smeralda.

Il compendio è posto in posizione adiacente a tutti i principali servizi commerciali quali negozi, banche, ristoranti, e fa parte di un contesto urbanistico misto, il quale è fornito delle principali opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, illuminazione, parcheggi e verde pubblico.

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

1. Immobile 1 – Sub 7 – Locale Commerciale (Bar Stalingrado)

PIANO Terra

- Sala Bar
- Cucina
- Anti Bagno
- Bagno Personale
- Anti Bagno
- Bagno Donne
- Bagno Uomini
- Terrazzo n. 2

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 piano con sovrastante area comune condominiale.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco stile veneziano.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in Gres.
- **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 pompa di calore centralizzata.
- **Impianto di riscaldamento:** presente pompa di calore centralizzata.

Anche se l'immobile non risulta di recente costruzione (edificato nei primi anni 80), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione.

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;

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

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;

In seguito al sopralluogo effettuato in data 21.02.2025, presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale non risulta conforme allo stato di fatto e più precisamente:

1. Diversa distribuzione interna;
2. Ampliamento e di una porzione della sala bar con ubicazione di un nuovo ingresso al locale commerciale;

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante Docfa, sono pari a € 1.000,00.

Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

- **Immobile "1":** Foglio 36 Mappale 1333 Sub 7, cat. C/1, classe 4, Consistenza Mq. 120, Sup. Catastale Mq 139, rendita catastale € 5.497,17 – Piano Terra.

Data presentazione: 18/1/1989 - Data: 1/07/2023 - n. T373527 - Richiedente: VRLGN82R00152R

MOD. 91 (CEU)
L. 13/07/2023MINISTERO DELL'ECONOMIA
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI TERRITORIALI**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-'939, n. 652)Planimetria di p.i.u. in Comune di **OLBIA**via **ROMA**civ. **62****COMUNE DI OLBIA**
FG. 36 \ H - 1:1000

AL C.E.U. FG. 36 - MAPP. 1333 - Sub. 73

1333**PIANO TERRA**TRAVERSA
Via ROMA

BALCONI

Bar

H= m.f. 3.15

PORTICATO

Via ROMA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Unica proprietà italiana o no ☒Compilata dal **Geometra****PANTANI Luigi**

(Titolo, cognome e firma)

Compilata dal **Geometra****ASSARI**

(Titolo, cognome e firma)

data **14-09-89**Firma **Luigi Pantani**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto Edilizio Urbano - Stemma di OLBIA - Foglio 36 - Planim. 1333 - Sub. 73 - Piano T

E.I. n° 66/2023

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 9

QUESITO CINQUE

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

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Olbia in Via Roma n. 80.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Olbia si evince che l'area in cui è stato edificato l'intero compendio immobiliare, ricade nel Piano di Fabbricazione vigente e all'interno del Piano Urbanistico Comunale adottato dello stesso Comune, nella Zona B2 (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;

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia mediante comunicazioni via pec Prot. n. 81533 del 16.07.2024 (Suape) e Prot. n. 81563 del 16.07.2024 (Edilizia Privata), il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1- Concessione Edilizia n. 181 del 08/07/1980;
- 2- Concessione Edilizia n. 583 del 21/11/1984;
- 3- Concessione Edilizia n. 716 del 20/12/1984;

Successivamente, al fine di poter iniziare l'attività di Bar, sono state presentate le seguenti pratiche Suape:

1. Prot. n. 42667 del 13.05.2011 – Subingresso per Fitto d'Azienda;
2. Pratica Suape Cod. Univoco n. 1831.735467 del 16.07.2024 - Subingresso in Attività di Bar;

E.I. n° 66/2023

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 10

Inoltre nell'intero compendio sono state realizzate delle opere di manutenzione straordinaria ed efficientemente energetico (Superbonus) mediante giusta pratica edilizia Cod. Univoco n. 1416.494916 del 16.06.2022.

Si precisa che all'interno della pratica urbanistica relativa all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Olbia (C.E. 716 del 20.12.1984), visionata dal sottoscritto, non erano presenti elaborati grafici allegati alla suddetta debitamente timbrati e firmati.

Per i motivi sopra esposti non è possibile dichiarare o meno la conformità urbanistica dell'immobile.

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il bene caduto all'interno della procedura esecutiva è in possesso dell'Abitabilità n. 5627 del 09.10.1985.

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;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti 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;

Il cespite di proprietà della _____, già _____, sito in Comune di Olbia in Via Roma n.80, fa parte di un più ampio compendio immobiliare denominato 'Condominio Selco'.

Lo stesso condominio risulta amministrato dalla _____, la quale, tramite l'Avv. _____, ha fatto pervenire comunicazione attestante i crediti residui all'attualità.

Al 04.03.2025 la _____, risulta debitrice nei confronti del Condominio denominato 'Selco' per un totale di € 38.031,54 riassunto come segue:

1. € 20.820,06 – quote gestione ordinarie non versati;
2. € 17.211,48 – spese straordinarie;

Per quanto concerne gli oneri condominiali annuali, gli stessi risultano per l'annualità corrente pari a € 881,71.

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;

L'immobile oggetto di perizia, allo stato dei luoghi, non permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita dello stesso come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Immobile "1" : Comune di Olbia - Foglio 36 Mappale 1333 Sub 7

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;

La _____, già _____, 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;

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà della _____, già _____, in piena proprietà (1/1).

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla _____, con sede _____ mediante affitto di ramo di azienda registrato ad Olbia il 27.03.2024 al n. 1704 a decorrere dalla data del 26.03.2024 fino al 10.03.2028, come meglio riportato nell'Art. 3 del suddetto contratto.

Il canone annuo di locazione è stato stabilito in € 35.000,00 annui, come riportato nell'Art. 4, e risulta congruo ai prezzi di mercato vigenti.

Inoltre sullo stesso immobile insisteva un Contratto di Locazione di Immobile Commerciale tra la _____, e la _____, registrato ad Olbia il 13.04.2011 al n. 1058 di durata pari ad anni 6 con inizio dall'11.03.2010 e con termine alla data del 10.03.2016, come riportato nell'Art. 3 del suddetto contratto.

Come si evince dall'Art. 4, il canone previsto risultava pari a € 30.000,00 annui.

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.

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;

L'immobile risulta posto all'interno del Comune di Olbia in Via Roma n. 80 e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);
- Hi2 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2);
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

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

- a) **Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/07/2009** - Registro Particolare 5763 Registro Generale 8292 Pubblico ufficiale _____, Repertorio 211843/43436 del 16/07/2009;
- b) **Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/07/2009** - Registro Particolare 5764 Registro Generale 8293 Pubblico ufficiale _____, Repertorio 211843/43436 del 16/07/2009;
- c) **TRASCRIZIONE del 23/03/2010** - Registro Particolare 1842 Registro Generale 2955 Pubblico ufficiale _____, Repertorio 94297/26800 del 11/03/2010;
- d) **ISCRIZIONE del 23/03/2010** - Registro Particolare 653 Registro Generale 2956 Pubblico ufficiale _____, Repertorio 94299/26802 del 11/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- e) **TRASCRIZIONE del 12/07/2013** - Registro Particolare 4145 Registro Generale 5656 Pubblico ufficiale _____, Repertorio 102032/32415 del 19/06/2013;
- f) **TRASCRIZIONE del 22/06/2023** - Registro Particolare 5293 Registro Generale 7340 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 571/2023 del 25/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- g) **ISCRIZIONE del 20/12/2024** - Registro Particolare 1627 Registro Generale 14503 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 221/2023 del 03/10/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

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 insolute 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 centrale del Comune di Olbia, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

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 a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

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'unità immobiliare commerciale denominata 'Bar Stalingrado' sita in Olbia in Via Roma n. 80 una valutazione unitaria di 1.700,00 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Olbia – Via Roma n. 80 – F. 36 Mappale 1333 Sub 7

Locale Commerciale – Piano Terra

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Loc. Commerciale	138,91	1,00	138,91	€ 1.700,00	€ 236.147,00
Veranda	53,57	0,50	26,79	€ 1.700,00	€ 45.534,50
Terrazzo	44,26	0,30	13,28	€ 1.700,00	€ 22.572,60
TOTALE					€ 304.254,10
A detrarre Costi Variazione Catastale					€ 1.000,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 303.254,10

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:

€. 300.000,00 (diconsi Euro trecentomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E.I. n° 66/2023

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 18



RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice (_____), rappresentata dall' Avv. _____ , non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviata.

La parte Debitrice (_____), rappresentata dagli Avv. ti _____ , e _____ , non hanno mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviata.

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. 19 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 04/04/2025

Il Tecnico

E.I. n° 66/2023

(creditore) contro

(debitore)



ALLEGATI**1) ALLEGATO A:**

- Ispezioni ipotecarie
- Contratto di Locazione del 13.04.2011 n. 1058
- Affitto di Ramo di Azienda del 27.03.2024
- Resoconto oneri condominiali pregressi Condominio [REDACTED]

2) ALLEGATO B:

- Visura Catastale
- Scheda Catastale
- Elaborato Planimetrico
- Mappa catastale

3) ALLEGATO C:

- C.E. n. 181 del 08.07.1980
- C.E. n. 583 del 21.11.1984
- C.E. n. 716 del 20.12.1984
- Abitabilità n. 5627 del 09.01.1985
- Duaap Prot. n. 42667 del 13.05.2011 (subingresso per fitto di azienda)
- Suape Cod. Univoco n. 1831.735467 del 16.07.2024 (Subingresso in attività Bar)
- Suape Cod. Univoco n. 1416.494916 del 16.06.2022 (Superbonus)

4) ALLEGATO D:

- Documentazione Fotografica