

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2024

Giudice dell'esecuzione Dott. _____



Il Giudice:
Dott. _____

Il C.T.U.
Geom. _____

VIA _____ N. _____

Promossa da: _____

CONTRO _____

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2024

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 03/02/2025, il sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____ ha 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. 73/2024, promossa dalla _____ contro la _____. Individuato gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il _____, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 22.09.2025, unitamente al mio ausiliario, Geom. _____, si procedeva all'accesso presso i beni caduti all'interno del procedimento esecutivo, così da poter eseguire le indispensabili verifiche urbanistiche e catastali, nonché per 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.



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO UNO

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;

Gli immobili oggetto di valutazione risultano essere intestati alla _____ con sede in _____ mediante Decreto di Trasferimento Immobili Rep. 31 del 05.12.2006 – Tribunale di Tempio Pausania; 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:

Immobile sito in Comune di Olbia (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 4 Mappale 492 Sub 4

- 1. ISCRIZIONE del 03/07/2012** - Registro Particolare 719 Registro Generale 5797 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 3714/2761 del 22/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
- 2. TRASCRIZIONE del 18/06/2024** - Registro Particolare 5234 Registro Generale 7082 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 705 del 23/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'immobile risulta sito in Comune di Olbia (SS) in Loc. Rudalza Via Pedra Lana n. 20 facente parte di un compendio immobiliare denominato 'I Fiori', risulta

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito
esposto:

- **Immobile "1"** : Comune di Olbia (SS) - Foglio 4 Mappale 492 Sub 4;

**Immobile sito in Comune di Olbia (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 4 Mappale
492 Sub 5**

1. **ISCRIZIONE del 03/07/2012** - Registro Particolare 719 Registro Generale 5797
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 3714/2761 del 22/06/2012 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
2. **TRASCRIZIONE del 18/06/2024** - Registro Particolare 5234 Registro Generale 7082
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Repertorio 705 del 23/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'immobile risulta sito in Comune di Olbia (SS) in Loc. Rudalza Via Pedra Lana
n. 20 facente parte di un compendio immobiliare denominato 'I Fiori', risulta
censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito
esposto:

- **Immobile "2"** : Comune di Olbia (SS) - Foglio 4 Mappale 492 Sub 5;

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO DUE

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 ferroviarie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere due unità immobiliare, di cui una residenziale e una non residenziale (posto auto scoperto), ubicati in Comune di Olbia (SS) Loc. Rudalza in Via Pedra Lana n. 20, all'interno del condominio denominato 'I Fiori'.

Il compendio immobiliare risulta edificato in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Olbia, e più precisamente:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6312 del 10.10.1991;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 615 del 23.06.2009;

Gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva, risultano censiti al N.C.E.U. in Comune di Olbia (SS) al Foglio 4 Mappale 492 Sub 4 e Sub 5, come meglio specificato nel quesito n. 1.

La località Rudalza risulta in una zona collinare che si sviluppa a circa 3 km a sud-ovest del centro abitato di Porto Rotondo e a circa 15 km dal centro urbano di Olbia.

L'area è prevalentemente rurale, con una vocazione residenziale stagionale e un

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

tessuto edilizio a bassa densità, composto da unità unifamiliari isolate, fabbricati rurali ristrutturati e alcune strutture ricettive di medio-alto livello, distribuite in modo diffuso lungo le strade interpoderali e vicinali. L'accesso all'area avviene tramite viabilità locale, in parte asfaltata e in parte sterrata, con collegamenti alla viabilità principale rappresentata dalla Strada Provinciale SP73.

Dal punto di vista urbanistico, in base alle previsioni del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Olbia, la zona risulta inserita prevalentemente in ambiti agricoli (zona E), soggetti a specifici vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nonché a norme di tutela ambientale e, in alcuni casi, a vincoli idrogeologici. L'indice edificatorio nella zona agricola è generalmente pari a 0,03 mc/mq, fatto salvo il rispetto di ulteriori prescrizioni relative al lotto minimo e alla destinazione d'uso.

L'area di Rudalza, pur essendo classificata come agricola, presenta un interesse immobiliare significativo per via della prossimità a località turistiche di rilievo (Porto Rotondo, Porto Cervo, Golfo Aranci), della valenza paesaggistica e della vista panoramica sul litorale nord-orientale della Sardegna. Tali elementi determinano una domanda di mercato costante per immobili di tipo residenziale stagionale e per terreni suscettibili di sviluppo agricolo o ricettivo compatibile.

I beni oggetto di valutazione sono composti come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 1 – F. 4 M. 492 S. 4 – Villa

PIANO Terra

- Soggiorno Pranzo
- Cucina
- n. 3 Camere da Letto
- n. 2 Bagni

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

- Disimpegno
- Forno
- n. 3 Verande
- Loc. Tecnico
- Piscina
- Cortile

Immobile 1 – F. 4 M. 492 S. 4 – Dependance

PIANO Terra

- Soggiorno Pranzo
- Angolo Cottura
- Bagno
- Veranda

PIANO Primo

- Solarium

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** struttura portante in blocchi di cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento;
- **Copertura:** nella villa è presente un tetto a padiglione con sovrastante manto di tegole tipo coppi, mentre nella dependance il solaio risulta piano con sovrastante solarium;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30;
- **Finiture esterne:** intonaco e tinteggiatura;
- **Finiture interne:** intonaco e tinteggiatura;
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimento in cotto e rivestimento in gres;
- **Servizi Igienici:** presenti sanitari in ceramica;
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno;
- **Infissi interni:** infissi in legno;
- **Impianto elettrico:** presente si presume a norma;

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

- **Impianto idrico – sanitario:** presente si presume a norma;
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente;

L'immobile, edificato intorno agli anni 80, come si evince dalla documentazione fotografica allegata si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Immobile 2 – F. 4 M. 492 S. 5 – Posto Auto Scoperto

PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** non presenti;
- **Tamponamenti:** non presenti;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** non presente;
- **Copertura:** non presente;
- **Tramezzi interni:** non presente;
- **Finiture esterne:** non presente;
- **Finiture interne:** non presente;
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimento in pietra locale;
- **Servizi Igienici:** non presenti;
- **Infissi esterni:** non presenti;
- **Infissi interni:** non presenti;
- **Impianto elettrico:** non presente;
- **Impianto idrico – sanitario:** non presente;
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente;

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Dal sopralluogo emerge che il posto auto risulta in buono stato di conservazione, come si evince anche dalla documentazione fotografica prodotta.

QUESITO TRE

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 beni risultano siti in Comune di Olbia (SS) Loc. Rudalza nella Via Pedra Lana n. 20 all'interno del condominio denominato 'I Fiori'. I dati riportati nel pignoramento risultano corretti e consentono l'univoca individuazione dei cespiti.

QUESITO QUATTRO

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 presso i fabbricati oggetto di pignoramento, si è accertato che le schede catastali risultano conformi allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo.

I beni sono censiti al N.C.E.U. nel Comune di Olbia (SS) così come di seguito riportato:

- **Immobile "1"**: Foglio 4 Mappale 492 Sub 4, cat. A/7, classe 1, Vani 7,5, rendita catastale € 1.530,00 – Piano Terra e Primo.

PEC



Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

- **Immobile "2":** Foglio 4 Mappale 492 Sub 5, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catatsale 12 mq, rendita catastale € 63,83 – Piano Terra.

Data: 01/08/2025 - n. T86481 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0108536 del 15/04/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia
Localita' Monte Ladu civ. SNC
Identificativi Catastali:
Sesione:
Foglio: 4
Particella: 492
Subalterno: 5
Compilata da:
Calcina Salvatore
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Sassari N. 2369

Scheda n. 1 Scala 1:200

MAPP. 492 SUB 4
MAPP. 492 SUB 4
MAPP. 492 SUB 4
FOG. 4 MAPP. 1268
POSTO AUTO
PIANO TERRA
h=2.30

N

Ultima planimetria in atti

Data: 01/08/2025 - n. T86481 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 4 - Particella 492 - Subalterno 5 >
VIA PEDRA LANA n. 20 Piano T

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO CINQUE

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I beni oggetto di valutazione risultano siti in Comune di Olbia (SS) in Loc. Rudalza nella Via Pedra Lana n. 20, all'interno del condominio denominato 'I Fiori'.

Dalla documentazione acquisita presso i pubblici uffici, si evince che l'area in cui insiste l'unità immobiliare ricade all'interno nel P.d.F. vigente nella Zona F-3 (Zona Turistica) e all'interno del P.U.C. adottato nella Zona F (Zone Turistiche).

QUESITO SEI

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;

A seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia (SS), depositato via pec Prot. 108304 del 04.08.2025, è emerso, dalle verifiche effettuate di concerto con l'impiegato comunale, che l'immobile risulta edificato in seguito alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6312 del 10.10.1991;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 615 del 23.06.2009;

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Dal sopralluogo è emerso che allo stato attuale le unità immobiliari risultano conformi all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Olbia.

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che lo stesso bene non risulta in possesso dell'Agibilità.

QUESITO SETTE

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;

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

QUESITO OTTO

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;

Le unità immobiliari fanno parte di un più ampio compendio a destinazione residenziale – turistico ricettivo denominato condominio 'I Fiori'.

Lo stesso risulta amministrato dalla _____, al quale in data 26.09.2025 a mezzo mail, è stata richiesta la situazione contabile dello stesso condominio ed in particolare delle unità immobiliari di proprietà della Società esecutata.

Allo stato attuale lo stesso non ha provveduto a comunicare eventuali insolvenze e l'ammontare della quota condominiale annuale ricadente sui cespiti oggetto di pignoramento.

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
* Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO NOVE

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;

Gli immobili oggetto di perizia, allo stato dei luoghi, non permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Immobile "1" : Comune di Olbia - Foglio 4 Mappale 492 Sub 4

Immobile "2" : Comune di Olbia - Foglio 4 Mappale 492 Sub 5

QUESITO DIECI

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 _____ con sede il _____ risulta proprietaria dei beni per la quota pari a 1/1, pertanto il pignoramento riguarda l'intero valore degli immobili di seguito esposto.

QUESITO UNDICI

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

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

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 si presenta in sufficiente stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla _____ con sede in _____, in persona del suo legale rappresentante _____, mediante contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Orvieto n. T3G23T000719000CC in data 03.07.2007.

La durata dello stesso risulta dal 01.07.2023 al 30.06.2027 e risulterà rinnovato automaticamente per ulteriori quattro anni nell'ipotesi che il locatore non comunichi al conduttore la disdetta del contratto.

Il canone pattuito dalle parti risulta pari a € 7.200,00 annuali (12 rate da € 600,00 mensili).

Dalle indagini di mercato da me effettuate, è emerso che il canone sottoscritto nel contratto di locazione di cui sopra, non risulta congruo rispetto al mercato immobiliare delle locazioni presenti nella zona.

Infatti da una ricerca riferita ai valori di mercato correnti su immobili aventi caratteristiche simili a quelli interessati, è stato accertato un canone mensile di locazione unitario di riferimento tra i 10.8 e 15.8 €/Mq per uno stato conservativo normale.

Pertanto analizzate le caratteristiche intrinseche, dimensionali, la posizione dei beni trattati e lo stato conservativo dei cespiti, è stato possibile accertare un valore unitario pari a 6,0 €/Mq.

Per quanto sopra esposto posso dichiarare che il che il canone di locazione dei beni oggetto di procedura sia pari a come di seguito esposto:

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Superficie Commerciale Mq 232.31 x 6,00 €/Mq = 1.393,86 € mensili

Canone Annuo = € 1.400,00 x 12 mesi = € 16.800,00

QUESITO DODICI

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

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;

Gli immobili siti nel Comune di Olbia (SS) nella Loc Rudalza Via Pedra Lana n. 20, insistono su un'area soggetta ai seguenti vincoli:

- Zona Hi4 all'interno del Piano di Assetto Idrogeologico Piena Olbia Variante 2024;
- 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:

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Immobile sito in Comune di Olbia (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 4 Mappale 492 Sub 4

1. **ISCRIZIONE del 03/07/2012** - Registro Particolare 719 Registro Generale 5797
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 3714/2761 del 22/06/2012 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
2. **TRASCRIZIONE del 18/06/2024** - Registro Particolare 5234 Registro Generale 7082
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Repertorio 705 del 23/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile sito in Comune di Olbia (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 4 Mappale 492 Sub 5

1. **ISCRIZIONE del 03/07/2012** - Registro Particolare 719 Registro Generale 5797
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 3714/2761 del 22/06/2012 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
2. **TRASCRIZIONE del 18/06/2024** - Registro Particolare 5234 Registro Generale 7082
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Repertorio 705 del 23/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO QUATTORDICI

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 restate 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:

- d) attraverso indagine di mercato;
- e) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

similare all'immobile da esaminare;

f) 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 dei fabbricati simili a quello caduto all'interno della procedura esecutiva, 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 paesaggistico e culturale. Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

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 ai beni residenziali siti in Olbia (SS) in Loc. Rudalza Via Pedra Lana n. 20 una valutazione unitaria di 3.800 €/Mq, a cui andranno detratti 600 €/Mq per la necessaria ristrutturazione

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILI 1 - 2

Olbia – Loc. Rudalza – Via Pedra Lana n. 20 – F. 4 Mappale 492 Sub 4 e 5

Villa e Posto Auto Scoperto – Piano Terra e Primo

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione Princ.	107,62	1,00	107,62	€ 3.200,00	€ 344.384,00
Forno	3,05	0,30	0,92	€ 3.200,00	€ 2.928,00
Loc. Tecnico	6,13	0,30	1,84	€ 3.200,00	€ 5.884,80
Verande	30,79	0,50	15,40	€ 3.200,00	€ 49.264,00
Piscina	26,36	0,50	13,18	€ 3.200,00	€ 42.176,00
Corte	813,76	0,05	40,69	€ 3.200,00	€ 130.201,60
Abitazione Dep.	35,79	1,00	35,79	€ 3.200,00	€ 114.528,00
Veranda	11,28	0,50	5,64	€ 3.200,00	€ 18.048,00
Solarium	22,13	0,30	6,64	€ 3.200,00	€ 21.244,80
Posto Auto Sc. Sub 5	12,00	0,30	3,60	€ 3.200,00	€ 11.520,00
TOTALE					740.179,20 €
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1 e 2					€ 740.179,20

Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____,

* Fax _____ * E-Mail _____

Cell. _____

PEC _____

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 più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 740.000,00 (diconsi Euro settecentoquaranta/00)

S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

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 (_____), non ha 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.

Loiri Porto San Paolo 23/10/2025

Il Tecnico
Geom. _____

S t u d i o T e c n i c o
G E O M .

Via _____ n. _____,

Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

ALLEGATI :

- **A** Ispezioni Ipotecarie
- **B** Documentazione Catastale
- **C** Documentazione Urbanistica
- **D** Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare.
- **E** Documentazione fotografica relativa all'
immobile pignorato.

Il tecnico

Geom. _____

*** **