



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 289/2017

Promossa da :

Contro:

Intervento:

Il Giudice

Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Geom. _____)

E.I. n° 289/2017
(creditore) contro _____ (debitore)



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**ESECUZIONE IMMOBILIARE 289/2017****RELAZIONE DI PERIZIA**

In data 16/12/2019, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____ previo giuramento di rito, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 289/2017, promossa dalla _____ contro il Sig. _____, unitamente all'intervento della Soc. _____.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi sono accordato con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 07.07.2020 mi recavo in Comune di Olbia in Loc. Murta Maria - Via dei Gladioli n. 2 alla presenza del Sig. _____ (Proprietario) e della Sig.ra _____ (Legale Rappresentante della Soc. _____ – Conduttrice) con i quali provvedevamo ad accedere all'interno dello stesso, per verificare la conformità urbanistica e catastale dello stesso, effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna ed eseguire un rilievo piano altimetrico dell'intero fabbricato per poter accatastare le modifiche esterne riscontrate nell'immobile.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali) e quanto ritenuto necessario all'espletamento dell'incarico, eseguito il servizio fotografico, è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



QUESITO UNO - Identificazione del Bene

L'immobile oggetto di perizia risulta essere intestato al Sig. _____; 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.

L'immobile è situato in Comune di Olbia in Loc. Murta Maria - Via dei Gladioli n. 2. Successivamente all'accatastamento da me redatto, lo stesso risulta censito al N.C.E.U., così come di seguito esposto:

- **Immobile "A"**: Comune di Olbia - Foglio 54 Mappale 2042 Sub 2 – Area Urbana;
- **Immobile "B"**: Comune di Olbia – Foglio 54 Mappale 2042 Sub 4 – Locale Commerciale;

QUESITO DUE – Descrizione del bene**Descrizione immobile (A) – (B) Olbia – Loc. Murta Maria Via dei Gladioli n. 2 F. 54 Mappale 2042 Sub 2 e Sub 4.**

Il bene oggetto del pignoramento è un Locale Commerciale adibito a media struttura di vendita alimentare realizzato su due livelli (Piano Interrato e Piano Terra) ed è ubicato in Loc. Murta Maria in Via dei Gladioli n. 2.

L'intero compendio immobiliare risulta edificato in forza del Provvedimento Autorizzativo Unico n° 239 del 24.05.2006 e successiva variante in corso d'opera approvata con Provvedimento Autorizzativo Unico n. 75 del 09.04.2009 entrambi rilasciati dal Comune di Olbia, con i quali si autorizzava la realizzazione di un edificio da destinare a media struttura di vendita mista.

Infine veniva rilasciato giusto Provvedimento Conclusivo del Procedimento n. 28 del 28.01.2015, dove si prevedeva l'ampliamento dell'edificio e alcune modifiche interne ed esterne.



Successivamente all'accatastamento da me redatto e approvato, l'immobile è censito al N.C.E.U. in Comune di Olbia al foglio 54 mappale 2042 sub 2 e 4 (area urbana e locale commerciale).

Per quanto concerne la localizzazione del bene, è opportuno evidenziare le caratteristiche favorevoli della Frazione di Murta Maria, innanzi tutto per le sue rinomate qualità turistiche, ricettive e ambientali, ma anche per via della vicinanza alla Città di Olbia (circa 5 km) in cui si trovano porto e aeroporto e alla località turistica di Porto San Paolo (circa 5 km) da cui in brevissimo tempo, mediante il porticciolo turistico, si può raggiungere la splendida Area Marina di Protetta di Tavolara e Coda Cavallo.

Nell'edificio in questione è esercitata un'attività commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari ed è rivolta principalmente ai turisti che affollano la Frazione di Murta Maria nel periodo estivo; esso è ubicato in posizione adiacente a tutti i principali servizi commerciali quali negozi, ristoranti, strutture ricettive.

Altra caratteristica particolarmente favorevole da segnalare è quella della vicinanza del bene alle numerose spiagge locali quali Marina Maria, Bunte, Porto Istana, Capo Ceraso.

L'immobile di cui in oggetto fa parte di un contesto urbanistico prettamente a destinazione residenziale e commerciale, ed in cui sono presenti tutte le opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, illuminazione, parcheggi e verde pubblico, ed è posto al riparo dall'intento traffico e dai rumori.

Di seguito si rappresenta la descrizione del bene oggetto di stima:

1. Locale Commerciale al suo interno risulta così suddiviso, e più precisamente:

PIANO TERRA

- Area Vendita mq. 286.96
- Area di Somministrazione mq. 38.77



- Area di Lavoro mq. 21.29
- Celle Frigo mq. 6.95
- Trasferimento Merci mq. 12.42
- Ufficio mq. 7.05
- Wc mq. 2.25
- Disimpegno mq. 8.75
- Centrale Elettrica mq. 2.46

Per quanto concerne le pertinenze dello stesso, le superfici utili sono come di seguito esposte:

PIANO TERRA

- Portico Coperto mq. 58.40
- Area Parcheggio mq. 152.02
- Area Verde mq. 40.44
- Rampa – Spazi di Manovra mq. 222.23

PIANO INTERRATO

- Deposito mq. 35.12
- Trasferimento Merci mq. 16.26
- Spogliatoi Uomini - Bagno mq. 6.48
- Spogliatoi Donne . Bagno mq. 9.54
- Disimpegno mq. 13.95
- Magazzino mq. 104.81
- Area Parcheggio mq. 363.02
- Area di Manovra mq. 193.78
- Locali Tecnici mq. 103.90



Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls .
- **Tamponamenti:** In Laterizio.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in C.A..
- **Copertura:** Piana.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio.
- **Finiture esterne:** le facciate si presentano totalmente intonacate e tinteggiate.
- **Finiture interne:** intonaco.
- **Pavimenti e Placcaggi:** Gres Porcellanato.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in P.V.C..
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** pompe di calore, si presume a norma.
- **Impianto Antincendio:** si presume a norma.
- **Impianto Ascensori, Montacarichi, Scale Mobili:** si presume a norma.

Essendo l'immobile di recente costruzione (edificato a metà degli anni 2000), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione.

QUESITO TRE – Comparazione tra dati attuali e pignoramento

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



QUESITO QUATTRO – Accatastamento

In seguito al sopralluogo effettuato presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale e l'inserimento in mappa del fabbricato non risultava conforme allo stato di fatto, e più precisamente:

- 1 – Il portico esterno coperto non risultava inserito all'interno nella sagoma del fabbricato nella mappa catastale terreni;
- 2 – La planimetria catastale, a seguito dei lavori effettuati con provvedimento unico n. 28 del 28.01.2015 rilasciato dal Comune di Olbia (i quali ad oggi non risultano ultimati nella propria interezza), non risulta aggiornata allo stato attuale per via di alcune modifiche interne mai denunciate.

A tal proposito, successivamente all'acquisizione dell'autorizzazione a procedere dall'Ill.mo Giudice Costanza Teti, si è provveduto a predisporre idonea pratica per l'aggiornamento catastale dell'immobile; in seguito all'approvazione del nuovo accatastamento, lo stesso risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come segue:

- **Immobile "A":** Foglio 54 Mappale 2042 Sub 4 , cat. D/8, rendita catastale € 8.595,10(Via dei Gladioli n. 2).

QUESITO CINQUE – destinazione urbanistica di piano

L'immobile è situato in Comune di Olbia in Loc. Murta Maria in Via dei Gladioli n. 2.

Dalle carte in mio possesso, si evince che l'area ricade sia nel P.d.F. che nel P.U.C. adottato, strumenti urbanistici vigenti Nel Comune di Olbia , in zona urbanistica B4 2a – Zona Residenziale Murta Maria.



QUESITO SEI – conformità alla normativa – sanabilità

Facendo seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia, e degli accertamenti effettuati in loco, il fabbricato non risulta conforme al Provvedimento Unico n. 28 del 28.01.2015.

Lo stesso infatti presenta alcune difformità e più precisamente:

1 – **Piano Interrato:** l'area adibita a posti auto coperti risulta delimitata in parte con delle pareti in legno e in parte con degli infissi in Pvc, e viene utilizzata come deposito; il locale con destinazione deposito viene utilizzato come cucina

2 – **Piano Interrato:** Modifiche ai divisori interni con la creazione di un ulteriore disimpegno a divisione tra l'area adibita a parcheggi e il transito delle merci; il vuoto tecnico viene utilizzato come Magazzino;

3 – **Piano Terra:** tutti gli aumenti volumetrici (accorpamento di alcune porzioni di portico all'area di vendita) previsti nel provvedimento n. 28 del 28.01.2015 non sono stati realizzati;

4 – **Piano Terra:** modifiche ai muri divisori interni per la realizzazione di un deposito a servizio dell'area vendita e il ridimensionamento del balcone esterno utilizzato per l'ingresso delle merci direttamente all'area vendita.

Il fabbricato, in epoca precedente al provvedimento unico n. 28 del 28.01.2015, risultava essere in possesso del Certificato di Agibilità n. 10062 del 30.11.2009.

Successivamente alle opere eseguite in forza al provvedimento unico sopra riportato, si sarebbe dovuta predisporre una nuova Dichiarazione di Agibilità, la quale allo stato attuale non potrebbe essere evasa per le difformità urbanistiche – catastali riscontrate e sopra meglio descritte.



Circa le difformità riportate nel **punto 1**, si espone che le stesse non possono essere sanate poichè risultano in contrasto con le normative urbanistiche del Comune di Olbia.

I costi relativi alla rimozione delle pareti in legno e della parete realizzata con infissi in Pvc, tenendo conto del prezziario regionale della Sardegna, sono i seguenti:

1 - Rimozione Infissi in Pvc - Cod. Prezziario SAR19_PF.0012.0014.0002

Mq 36.90 x € 28.18 = 1.039,84 €

2 – Rimozione Parete Divisoria in Legno o Cartongesso – Cod Prezziario SAR19_PF.0012.0011.0007

Mq 11.52 x € 11.02 = 126.95 €

TOTALE Rimozioni € 1.166,79

Per quanto concerne le difformità riportate nei **Punti 2-3-4**, potranno essere sanate mediante idonea pratica di accertamento di conformità da presentare al Comune di Olbia.

I costi per la presentazione della pratica di sanatoria fino ad arrivare alla Dichiarazione di Agibilità sono i seguenti:

1 – Progetto di Accertamento di Conformità	2500.00 €	+
2 – Sanzione Amministrativa Urbanistica	1000.00 €	+
3 – Sanzione UTP	1000.00 €	+
4 – Diritti Suape Acc. Di Conformità	70.00 €	+
5 – Ape	200.00 €	+
6 – Dichiarazione di Agibilità	<u>500.00 €</u>	=
TOTALE	5270.00 €	



QUESITO SETTE – *Divisione in lotti*

Allo stato attuale l'immobile oggetto di perizia si presenta come un unico bene e non permette la divisione in più lotti; si consiglia pertanto l'immissione sul mercato in unico lotto così come lo stesso risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari al N.C.E.U. Comune di Olbia F. 54 Mapp.le 2042 Sub 2 e Sub 4.

QUESITO OTTO – *Divisibilità in natura*

Il Sig. _____ è proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore degli immobili di seguito esposti.

QUESITO NOVE – *stato del bene*

L'immobile oggetto di perizia è di proprietà del Sig. _____ in piena proprietà (1/1).

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla Soc. _____ mediante contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Olbia il giorno il _____ con codice identificativo _____.

La locazione avrà la durata di anni Nove con inizio dal 01.09.2017 e con termine il 31.08.2026, rinnovabile per ulteriori anni sei, salvo disdetta di una delle parti entro mesi sei (6) dalla scadenza con raccomandata A/R.

Il canone riportato nel contratto di locazione registrato risulta essere pari a € 4.000,00 annuali (anni 2020 - 2021) e € 6.000,00 (per i restanti anni fino a fine locazione).

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 dalle ricerche effettuate, posso



dichiarare che il canone di locazione più probabile del bene oggetto di procedura, sia pari a € 48.000,00 annui (4.000 € mensili)

QUESITO DIECI – Regime Vincolistico

L'immobile sito in Comune di Olbia in Loc. Murta Maria Via dei Gladioli n. 2, insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli:

1. Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 Bene Paesaggistico d'Insieme del Piano Paesaggistico Regionale;
2. Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

QUESITO UNDICI – determinazione del valore

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 individuando la scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato per la stima del fabbricato in oggetto sarà quello del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA con la quale sarà individuato il più probabile valore di mercato.

La metodologia adottata, 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 Città di Olbia nella Loc. Murta Maria, 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 attraverso operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, siti internet e intermediari.

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.

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, oltre 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.

Determinazione Superficie Commerciali

Le superfici commerciali dei beni oggetto di pignoramento sono come di seguito esposte, e più precisamente:

1. Immobile A - B (Locale Commerciale – Area Urbana):

• Loc. Comm. Piano Terra	mq. 440.48	pari al 100% = 440.48 mq
• Loc. Comm. Piano Interrato	mq. 395.76	pari al 60% = 237.45 mq
• Portico Coperto Piano Terra	mq. 65.00	pari al 50% = 32.50 mq
• Posti Auto Coperti Piano Interrato	mq. 369.75	pari al 40% = 147.90 mq
• Posti Auto Scoperti Piano Terra	mq. 166.59	pari al 30% = 49.97 mq
• Spazi di Manovra	mq. 424.43	pari al 10% = 42.44 mq
• Aree Verdi	mq. 31.09	pari al 7% = 2.17 mq

TOTALE Superficie Commerciale = 952.91 mq

Determinazione De Valore Commerciale

Il valore totale di stima si è quindi ottenuto moltiplicando il valore unitario €/mq per la superficie commerciale convenzionale così come precedentemente determinata.

Dall'indagine di mercato da me effettuata, si evince che il più probabile valore di mercato di questa tipologia di fabbricato, l'ubicazione di esso e le condizioni in cui si trova, **è di € 2.200.00 a mq.**

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia sarà la seguente:



- Superficie commerciale mq. 952.91 x €. 2.200,00/mq. = €. €. 2.096.402,00

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 :

€. 2.100.000,00

(diconsi Euro duemilioneicentomila/00)



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 inviataagli.

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

La parte Debitrice (SIG. _____) ha mosso alcune osservazione che di seguito saranno dibattute.

OSSERVAZIONI AL PUNTO 2

Si prende atto delle precisazioni mosse dal Sig. _____ relativamente alle caratteristiche costruttive dell'immobile.

A tal proposito, in base alla documentazione da esso fornita, è stato possibile accertare che le caratteristiche strutturali dell'immobile in questione, come previsto per legge, rispondono ai requisiti di cui alla L. 1086 del 05.11.1971 (norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato) così come dichiarato nella relazione di collaudo a firma del Dott. Ing. _____ del 03.11.2008.

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che ogni eventuale miglioria alle strutture in C.A. rispetto ai requisiti determinati dalla L. 1086 del 05.11.1971



in vigore al momento della realizzazione, non possa giustificare alcun incremento di valore dell'immobile interessato.

OSSERVAZIONI AL PUNTO 9

Si prende atto delle osservazioni mosse dal Sig. _____ relativamente al canone di locazione dell'immobile sito in Comune di Olbia – Loc. Murta Maria in Via dei Gladioli n.2.

Da una approfondita ricerca riferita ai valori di mercato correnti su immobili aventi caratteristiche simili a quello interessato, è stato accertato un canone mensile unitario di riferimento compreso tra i 4.00 e i 6.00 €/mq, pertanto analizzate le sue caratteristiche intrinseche, dimensionali e della posizione del bene trattato, è stato possibile accertare un valore unitario medio pari a 4.20 €/mq circa.

Per quanto sopra esposto si ritiene congrua la determinazione del canone annuale di affitto già commisurato in € 48.000,00.

OSSERVAZIONI AL PUNTO 11

Con riferimento al punto 11, seppure è risultata irrilevante l'osservazione al punto 2 mossa dal Sig. _____, tenuto conto di una ulteriore e più approfondita analisi dei prezzi di mercato su immobili simili a quello di cui trattasi, vista la perizia di stima a firma della Geom. Elena Trevisan del 17.10/2011, è stato possibile quantificare il prezzo unitario più probabile di mercato in **2.200,00 €/mq**, pertanto il valore di mercato dell'immobile in questione risulta essere il seguente:

- Superficie commerciale mq. 952.91 x €. 2.200,00/mq. = €. 2.096.402,00

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 arrotondato è pari a:

€. 2.100.000,00

(diconsi Euro duemilioniecentomila/00)

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

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 17 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 12/12/2020

Il Tecnico

Geom. _____

E.I. n° 289/2017
(creditore) contro _____ (debitore)



ALLEGATI

1) ALLEGATO A:

- Note Trascrizione Pignoramento
- Ispezioni ipotecarie
- Dichiarazione di Successione
- Contratto di Locazione

2) ALLEGATO B:

- Ricevuta Approvazione Tipo Mappale – Approvazione
- Ricevuta di Accatastamento Sub 4 – Approvazione
- Visura Catastale Sub 2
- Visura Catastale Sub 4 - Aggiornata
- Scheda Catastale Sub 4 - Aggiornata
- Elaborato Planimetrico - Aggiornato
- Mappa catastale - Aggiornata

3) ALLEGATO C:

- Provvedimento Autorizzatorio Unico n. 239 del 24.05.2006
- Provvedimento Autorizzatorio Unico n. 75 del 09.04.2009
- Provvedimento Conclusivo del Procedimento n. 28 del 28.01.2015
- Planimetrie di progetto (Piante, Prospetti, Sezioni) – P.C.P. n. 28 del 28.01.2015

4) ALLEGATO D:

- Documentazione Fotografica

