

**Studio Tecnico  
GEOM.**

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
Cell. \_\_\_\_\_ \* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2024**

Giudice dell'esecuzione Dott. \_\_\_\_\_



**Il Giudice:**  
Dott. \_\_\_\_\_

**Il C.T.U.**  
**Geom.** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Promossa da:**

\_\_\_\_\_  
*CONTRO*  
\_\_\_\_\_



# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2024

### RELAZIONE DI PERIZIA

In data 02/02/2025, 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. 83/2024, promossa dalla \_\_\_\_\_ contro la Soc. \_\_\_\_\_.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. \_\_\_\_\_, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 18.09.2025, unitamente al mio ausiliario, Geom. \_\_\_\_\_, si procedeva all'accesso presso il bene caduto 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. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* 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;

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere intestato alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ mediante Atto di Compravendita Rep. 34073 stipulato in data 20.04.2000 rogante Notaio 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:

### Immobile sito in Comune di Olbia (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 23 Mappale 1200 Sub 5

1. **ANNOTAZIONE del 08/09/1999** - Registro Particolare 865 Registro Generale 7329 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 100292 del 18/06/1999 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
2. **ISCRIZIONE del 01/10/1999** - Registro Particolare 1237 Registro Generale 8005 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 100849 del 21/09/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. **TRASCRIZIONE del 28/04/2000** - Registro Particolare 2191 Registro Generale 3233 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 34073 del 20/04/2000;



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

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

4. **ISCRIZIONE del 28/04/2000** - Registro Particolare 498 Registro Generale 3234 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 34092 del 20/04/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;
5. **ANNOTAZIONE del 07/06/2000** - Registro Particolare 741 Registro Generale 4326 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 103407 del 05/04/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
6. **ANNOTAZIONE del 04/09/2000** - Registro Particolare 1010 Registro Generale 6722 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 173168 del 06/06/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
7. **ISCRIZIONE del 15/03/2006** - Registro Particolare 542 Registro Generale 3369 Pubblico ufficiale BIPIESSE RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 808/2006 del 14/03/2006 IPOTECA LEGALE derivante da TITOLO PER ISCRIZIONE IPOTECARIA ART. 77 D.P.R. 602/73 INTEGRATO E MODIFICATO D. LGS 193/2001;
8. **ISCRIZIONE del 19/07/2007** - Registro Particolare 1748 Registro Generale 9220 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 86080/21356 del 18/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
9. **ISCRIZIONE del 07/05/2013** - Registro Particolare 478 Registro Generale 3697 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 594/10213 del 17/04/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
10. **ISCRIZIONE del 22/08/2019** - Registro Particolare 1101 Registro Generale 7892 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 100849/1999 del 21/09/1999 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
11. **TRASCRIZIONE del 27/06/2024** - Registro Particolare 5511 Registro Generale 7477 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA Repertorio 727 del 07/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'immobile risulta sito in Comune di Olbia (SS) in Viale Aldo Moro n. 401 facente parte di un compendio immobiliare misto denominato 'Condominio Agorà', il quale successivamente alla variazione catastale da me effettuata risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

➤ **Immobile "1"** : Comune di Olbia (SS) - Foglio 23 Mappale 1200 Sub 5;

## **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 l

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;

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare a destinazione commerciale dislocata su tre distinti livelli (Piano Terra, Interrato e Primo), ubicato in Comune di Olbia (SS) in Viale Aldo Moro n. 401, all'interno del condominio denominato 'Agorà'.

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

- Concessione Edilizia n. 623/97 del 03.11.1997;
- Concessione Edilizia n. 424/12 del 19.10.2012;
- Pratica Suape Cod. Univo n. 2319.691694 del 06.12.2023;

L'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, successivamente alla variazione catastale da me effettuata, risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Olbia (SS) al Foglio 23 Mappale 1200 Sub 5, come meglio specificato nel quesito n. 1.



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

Il cespite oggetto di stima risulta ubicato in una delle principali arterie cittadine e zona di forte interesse commerciale. Il tratto nord del Viale Aldo Moro rappresenta un'importante area di sviluppo per l'insediamento di attività terziarie e di vendita al dettaglio, caratterizzata da una progressiva espansione urbanistica e infrastrutturale, nonché da un'intensa visibilità veicolare.

L'immobile ricade nell'ambito urbanistico di Sa Minda Noa, quartiere oggetto di un piano di riqualificazione e valorizzazione che coinvolge sia la componente residenziale che quella commerciale. L'area è attualmente interessata da opere pubbliche in corso o già ultimate, tra cui rotatorie, ampliamenti stradali, parcheggi pubblici, aree verdi e l'integrazione di servizi pubblici e privati. Tali interventi hanno determinato un generale innalzamento del livello qualitativo dell'area e un incremento del suo potenziale attrattivo per attività economiche.

Viale Aldo Moro costituisce un asse di scorrimento ad alta percorrenza, con elevata visibilità e facilità di accesso sia per il traffico veicolare che pedonale. La presenza di numerose attività già avviate – tra cui supermercati, esercizi di ristorazione, attività di servizi e punti vendita di medie dimensioni – conferisce alla zona un ruolo centrale nel panorama commerciale della città. L'immobile oggetto di perizia beneficia pertanto di una posizione strategica, sia in termini di esposizione che di potenziale affluenza, fattori di rilievo nella valutazione di immobili a destinazione commerciale.

L'unità si inserisce in un contesto edilizio recente, con fabbricati moderni e ben mantenuti, e gode della disponibilità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, elemento essenziale per la funzionalità di esercizi commerciali. Sono presenti le principali infrastrutture e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, già pienamente operativi, così come la copertura di tutti i servizi pubblici essenziali.



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile risulta conforme alla destinazione d'uso commerciale ammessa dal vigente strumento urbanistico e dai piani attuativi della zona, con parametri edilizi coerenti con l'attività svolta o destinata ad essere insediata. L'accessibilità, la visibilità, l'ampia viabilità e l'intorno urbano rendono l'ubicazione particolarmente favorevole per attività al dettaglio, studi professionali, servizi al pubblico o medie strutture di vendita.

Il bene oggetto di valutazione, al suo interno, è composto come di seguito riportato, e più precisamente:

## **1. Immobile 1 – F. 23 M. 1200 S. 5 – Locale Commerciale**

### **PIANO Terra**

- Locale Commerciale
- Ripostiglio
- Terrazzo

### **PIANO Interrato**

- Magazzino
- n. 2 Deposito
- Disimpegno
- Anti Wc
- n. 2 Bagni

### **PIANO Primo**

- Soppalco

### **Caratteristiche costruttive dell'immobile:**

- **Strutture portanti verticali:** Struttura in Acciaio;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in Acciaio;
- **Copertura:** Solaio inclinato con sovrastanti pannelli prefabbricati;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30 e in cartongesso;



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

- **Finiture esterne:** Intonaco e Mattoni Rossi a faccia vista;
- **Finiture interne:** Intonaco e Mattoni Rossi a faccia vista;
- **Pavimenti e Placcaggi:** rivestimenti in gres ceramico, pavimenti gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Alluminio.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, da riattare.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente, da riattare.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.

Considerando obbligatoriamente anche lo stato di conservazione dell'immobile, posso affermare che lo stesso si trova in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

## 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 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;

Il bene risulta sito in Comune di Olbia (SS) nella Viale Aldo Moro n. 401 all'interno del condominio denominato 'Agorà'. I dati riportati nel pignoramento risultano corretti e consentono l'univoca individuazione del bene.



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

## 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 il 18.09.2025, presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale depositata in data 31.10.2012 non risulta conforme allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo, e più precisamente:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e interrato;
2. Ampliamento del Soppalco al Piano Primo;

Il bene, successivamente alla variazione catastale da me redatta, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Olbia (SS) così come di seguito riportato:

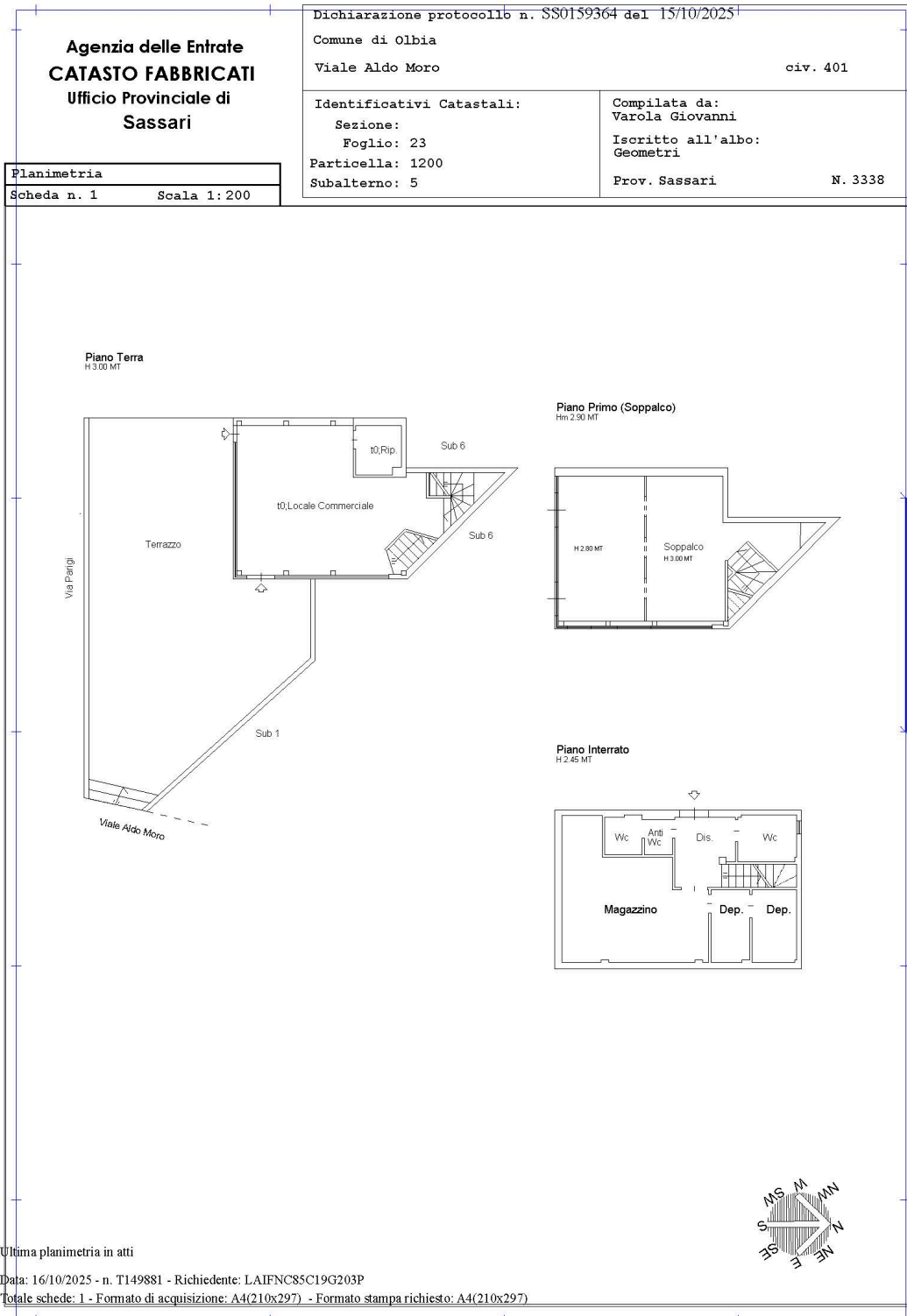
- **Immobilie "1"**: Foglio 23 Mappale 1200 Sub 5, cat. C/1, classe 1, Consistenza 128 Mq, Superficie Catastale 139 Mq, rendita catastale € 3.721,79 – Piano Interrato, Terra e Primo.



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

Data: 16/10/2025 - n. T149881 - Richiedente: LAIFNC85C19G203P



Ultima planimetria in atti

Data: 16/10/2025 - n. T149881 - Richiedente: LAIFNC85C19G203P

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



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

## **QUESITO CINQUE**

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il bene oggetto di valutazione risulta sito in Comune di Olbia (SS) nella Viale Aldo Moro n. 401, all'interno del condominio denominato 'Agorà'.

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 nel Piano di Risanamento denominato 'Sa Minda Noa Nord' Zona C-R.10, e all'interno del P.U.C. approvato nella Zona C2.a (Ambiti sottoposti a Piani di Risanamento Urbanistico).

## **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. 108773 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 n. 623/97 del 03.11.1997;



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

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

- Concessione Edilizia n. 424/12 del 19.10.2012;
- Pratica Suape Cod. Univo n. 2319.691694 del 06.12.2023;

Dal sopralluogo è emerso che allo stato attuale vi sono alcune difformità rispetto a quanto riportato negli ultimi elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione rilasciata e più precisamente:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e interrato;
2. Ampliamento del Soppalco al Piano Primo;

Al fine di regolarizzare le opere sopra descritte si dovrà presentare una pratica di Scia in accertamento di conformità presso gli uffici preposti.

I costi della pratica, i quali saranno decurtati dal valore di mercato dell'immobile, sono di seguito esposti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 1.500,00
- Diritti Comunali	€ 200,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>€ 2.200,00</u></b>

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



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

## **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;

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio compendio a destinazione residenziale – commerciale denominato condominio 'Agorà'.

Lo stesso risulta amministrato dalla \_\_\_\_\_ nella persona del Dott. \_\_\_\_\_, al quale in data 26.09.2025 a mezzo mail, è stata richiesta la situazione contabile dello stesso condominio ed in particolare dell'unità immobiliare di proprietà dell'esecutata.

Allo stato attuale lo stesso non ha provveduto a comunicare eventuali insolvenze e l'ammontare della quota condominiale annuale ricadente sull'unità immobiliare 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;

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**

**Immobilie "1"** : Comune di Olbia - Foglio 23 Mappale 1200 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 Soc. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ risulta proprietari del bene per la quota pari a 1/1, pertanto il pignoramento riguarda l'intero valore dell'immobile di seguito esposto.



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

## **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 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 libero.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia, è emerso che sull'immobile caduto in esecuzione, non risultano contratti di affitto e preliminari di vendita regolarmente registrati.

## **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;

L'immobile sito nel Comune di Olbia (SS) nella Viale Aldo Moro n. 401, non insiste su un'area soggetta a vincoli.

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

- 1. ANNOTAZIONE del 08/09/1999** - Registro Particolare 865 Registro Generale 7329  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 100292 del 18/06/1999 ANNOTAZIONE A  
ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
- 2. ISCRIZIONE del 01/10/1999** - Registro Particolare 1237 Registro Generale 8005  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 100849 del 21/09/1999 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- 3. TRASCRIZIONE del 28/04/2000** - Registro Particolare 2191 Registro Generale 3233  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 34073 del 20/04/2000;
- 4. ISCRIZIONE del 28/04/2000** - Registro Particolare 498 Registro Generale 3234  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 34092 del 20/04/2000 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;
- 5. ANNOTAZIONE del 07/06/2000** - Registro Particolare 741 Registro Generale 4326  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 103407 del 05/04/2000 ANNOTAZIONE A  
ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
- 6. ANNOTAZIONE del 04/09/2000** - Registro Particolare 1010 Registro Generale 6722  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 173168 del 06/06/2000 ANNOTAZIONE A  
ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
- 7. ISCRIZIONE del 15/03/2006** - Registro Particolare 542 Registro Generale 3369  
Pubblico ufficiale BIPIESSE RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 808/2006 del 14/03/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da TITOLO PER ISCRIZIONE IPOTECARIA ART. 77 D.P.R.  
602/73 INTEGRATO E MODIFICATO D. LGS 193/2001;
- 8. ISCRIZIONE del 19/07/2007** - Registro Particolare 1748 Registro Generale 9220  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 86080/21356 del 18/07/2007 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 9. ISCRIZIONE del 07/05/2013** - Registro Particolare 478 Registro Generale 3697  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 594/10213 del 17/04/2013  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- 10. ISCRIZIONE del 22/08/2019** - Registro Particolare 1101 Registro Generale 7892  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 100849/1999 del 21/09/1999 IPOTECA IN  
RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO;



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

**11. TRASCRIZIONE del 27/06/2024** - Registro Particolare 5511 Registro Generale 7477  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 727 del 07/06/2024 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

## **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:



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

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



# Studio Tecnico GEOM.

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

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 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 al bene commerciale sito in Olbia (SS) in Viale Aldo Moro n. 401 una valutazione unitaria di 2.300 €/Mq , a cui andranno detratti 300 €/Mq per la necessaria ristrutturazione.

## **Determinazione Dei Valori Commerciali**

### **IMMOBILE 1**

**Olbia – Viale Aldo Moro n. 401 – F. 23 Mappale 1200 Sub 5**

**Locale Commerciale – Piano Interrato – Terra - Primo**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Locale Commerciale	62,52	1,00	62,52	€ 2.000,00	<b>€ 125.040,00</b>
Magazzino	71,67	0,50	35,84	€ 2.000,00	<b>€ 71.670,00</b>
Soppalco	62,74	0,60	37,64	€ 2.000,00	<b>€ 75.288,00</b>
Terrazzo	118,72	0,30	35,62	€ 2.000,00	<b>€ 71.232,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>€ 343.230,00</b>
<b>A detrarre costi accertamento di conformità</b>					<b>€ 2.200,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1</b>					<b>€ 341.030,00</b>



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

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ 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:

**€. 340.000,00 (diconsi Euro trecentoquaranta/00)**



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

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* 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. 18 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Loiri Porto San Paolo 31/10/2025

Il Tecnico  
Geom. \_\_\_\_\_



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

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* 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. \_\_\_\_\_

\*\*\* \*\*

