

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE
N° 24/2023

“ _____ ”

Studio legale Avv. _____

Contro

“SOCIETA' _____.”

Studio legale Avv. _____

Giudice dell'esecuzione
Alessandro Di Giacomo



Relazione Tecnica

IL C.T.U.

Geom. Mario Addis

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
OGGETTO DELL'INCARICO	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;.....	6
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	7
3. CONFORMITÀ DEGLI IDENTIFICATIVI;.....	16
4. REGOLARITÀ CATASTALE.....	17
5. UTILIZZAZIONE PREVISTA;.....	17
6. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA E URBANISTICA;.....	17
7. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;.....	18
8. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE.....	18
9. DIVISIONE IN LOTTI;.....	19
10. DIVISIONE IN NATURA;.....	19
11. ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE;.....	19



12. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE;.....	19
13. VINCOLI DI QUALSIASI NATURA;.....	19
14. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE;	20
ALLEGATI :.....	23

Premessa

Con ordinanza del 17.4.2023 n° 24/2023, il Giudice delle esecuzioni [REDACTED] nominava il sottoscritto Geom. Mario Addis , con studio in Tempio Pausania via [REDACTED] [REDACTED] iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° [REDACTED], quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione dell' immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia Via Barcellona foglio 30 particella 6649 ,sub.no 37 di proprietà della Società _____

OGGETTO DELL'INCARICO

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 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;*
- 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, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi 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;*
- 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;
- 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;
 - 5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 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;
 - 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;
 - 8) Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 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;
 - 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.



1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;

Il consulente ha proceduto ad esaminare gli atti contenuti nel fascicolo di causa, detti atti si possono riassumere:

1. Copia atto di pignoramento immobiliare ;
2. Copia delle visure ipocatastali;

Il C.T.U., consultati gli atti, ha rilevato che all' interno del fascicolo non erano stati depositati i seguenti documenti :

- atto di provenienza dell' immobile;
- planimetrie catastali dell' immobile;

Pertanto, si è fatto accesso negli uffici della Conservatoria dei registri immobiliari Tempio Pausania, dove ho eseguito gli accertamenti ed ho acquisito i riferimenti per consultare l' atto di provenienza e le note di trascrizione, iscrizioni, a carico al soggetto interessato dalla causa ed all' unità indicata nell' atto di pignoramento.

L'immobile da espropriare, è stato acquisito dall' attuale con Atto del 22/04/2011 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 143149 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2609.1/2011 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 02/05/2011.

I vari passaggi sono meglio evidenziati nell' apposito allegato n°1.

L'accertamento è stato esteso all' ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite le planimetrie e gli atti catastali dell' immobile, che non erano allegati agli atti del fascicolo, mentre in data 23.01.2026 è stata inoltrata al Comune di Olbia una richiesta di accesso agli atti amministrativi ed elaborati progettuali di supporto all' edificazione dell' immobile.

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel fascicolo, questi sono coerenti con le note riferite all' atto di pignoramento.

Estremi ed oggetto dell'atto di pignoramento:

Estremi: Atto di pignoramento datato 26/01/2023 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, 22/03/2023 - Registro Particolare 2265 Registro Generale 3196 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 71 del 13/02/2023

Oggetto: L'atto di pignoramento riguarda la Piena Proprietà dell' immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia Via Barcellona n° 63 foglio 30 particella 6649 ,sub.no 37 di proprietà della Società _____.

Il C.T.U. raccolte le notizie utili dell'immobile, in data 05.02.26 in accordo con il custode IVG si eseguiva accesso, alla presenza continua, del custode dell'immobile per conto dell' I.V.G., e del Sig. _____ delegato dalla proprietà ho proceduto:



– Alla verifica della rispondenza dello stato di fatto del fabbricato con gli elaborati di progetto e le planimetrie catastali acquisite in Comune di Olbia e all'Agenzia delle Entrate;

– Ad acquisire diverse immagini fotografiche per la stesura di un elaborato fotografico ed effettuare misurazioni a campione da confrontare con gli elaborati di progetto;

Le operazioni d' accesso si sono concluse con la compilazione di un verbale.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Identificazione del bene:

Gli immobili sono ubicati nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Sassari, Comune di Olbia, in via Barcellona n°63 angolo via via F. Cavalli

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	30	6649	37			C/1	1	59mq	1715,51

Descrizione del bene:

L'unità immobiliare pignorata è parte del condominio "Residenza via Cavalli" facente angolo via F. Cavalli / via Barcellona distribuita tra piano terra e piano interrato, si raggiunge facilmente essendo in una delle vie principali di Olbia ed attualmente utilizzato come bar, il piano terra è composto da un'area di corte di circa 37,00 mq dove è stata chiusa con delle tende/gazebo in plastica, una veranda/ingresso al bar di 11,00 mq, area sala/bar di 39,00 mq bagno e antibagno uomini di 3,30 mq. e antibagno wc donne e disabili di 5,80 mq, di fianco si trovano le scalinate che portano al piano interrato di 14,80 mq utilizzato come deposito magazzino.

E' compresa nell'atto di compravendita la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, nonché la quota di comproprietà pari ad 1/6 (un sesto), pro indiviso, sulla porzione di terreno adibita a posti auto, contraddistinta nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della domanda di accatastamento, come sub. 38 del medesimo foglio e mappale.

Per una migliore identificazione degli ambienti interni si rimanda alla lettura della planimetria catastale di seguito allegata.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0334514 del 17/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia

Via Barcellona

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 6649

Subalterno: 37

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 1289

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2023 - Comune di OLBIA(G015) - > Foglio 30 - Particella 6649 - Subalterno 37 >
VIA BARCELLONA n. SN Piano S1 - T

Ultima planimetria in atti

Data: 10/11/2023 - n. T335869 - Richiedente

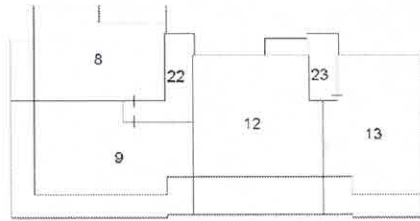
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



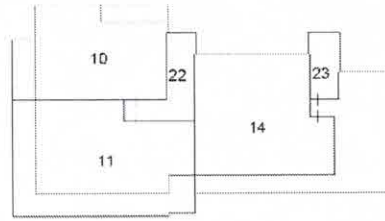
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	[REDACTED]
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Sassari	N. 1289

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

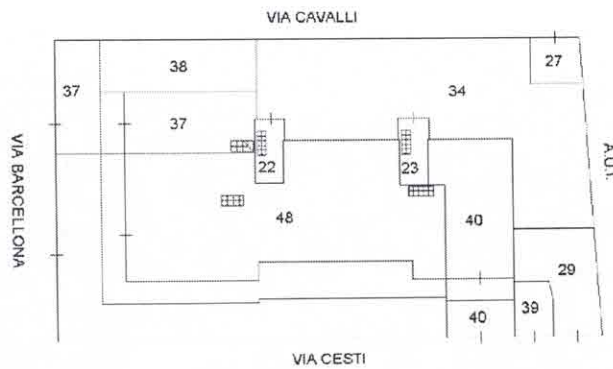
Comune di Olbia	Protocollo n. SS0191159 del 19/12/2013
Sezione: Foglio: 30 Particella: 6649	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



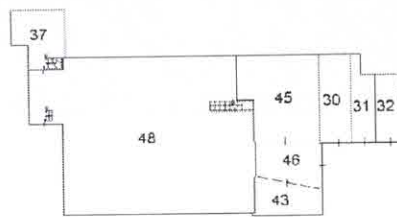
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

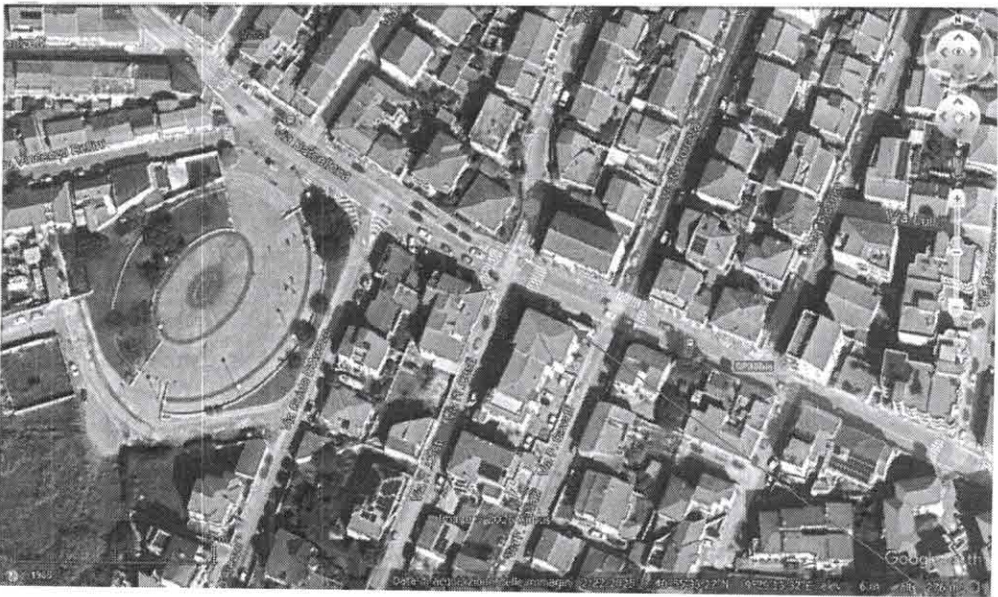


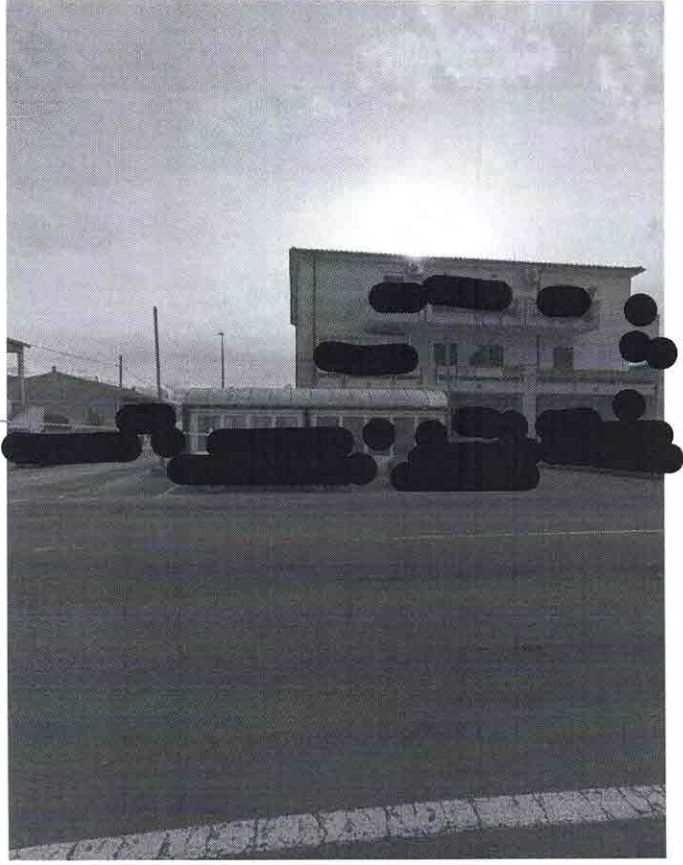
Planimetria non attuale

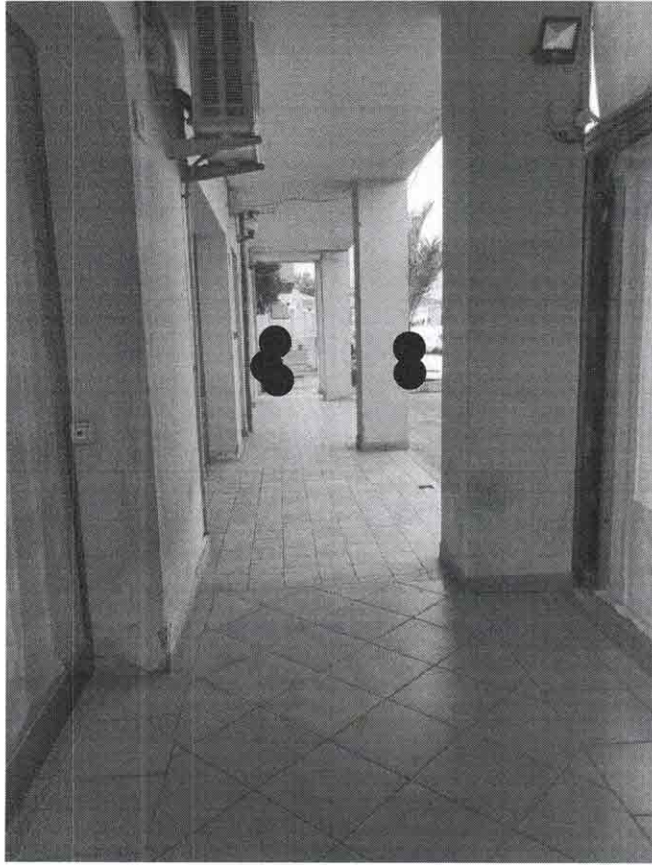
Data: 08/03/2026 - n. T47194 - Richiedente: Telematico

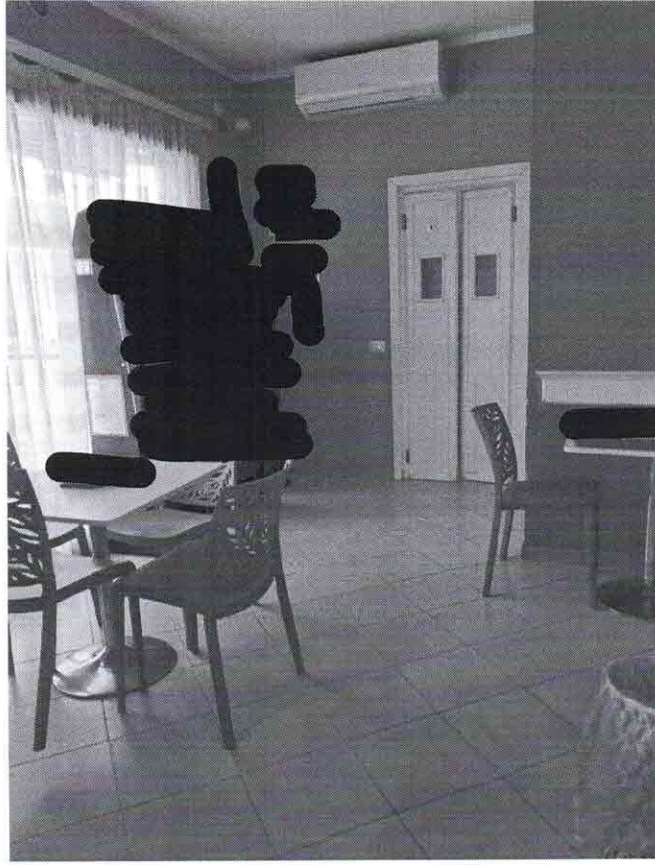
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2026 - Comune di OLBIA (015) - < Foglio 30 Particella 6649 >

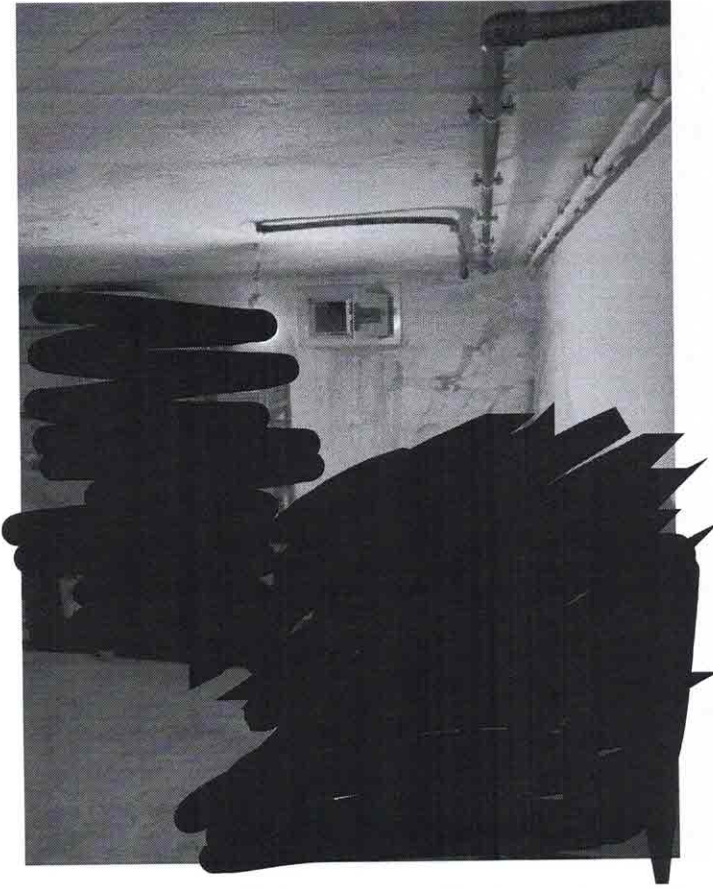


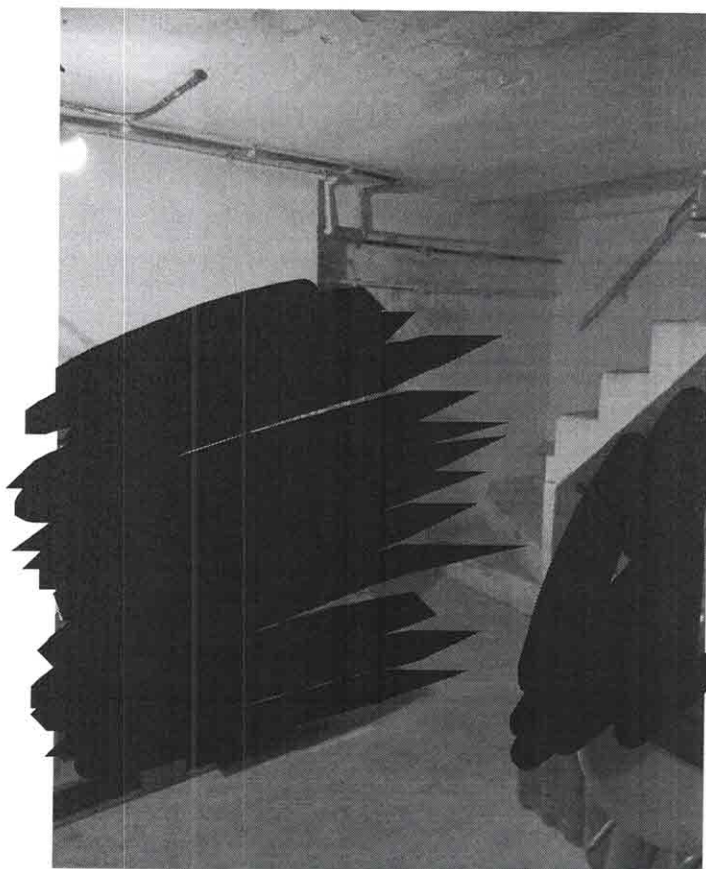












Dalle indagini eseguite si suppone, che, le strutture portanti dell'intera struttura siano in calcestruzzo cementizio armato, i solai di copertura a falde inclinate e manto in coppi; Le tamponature e le tramezzature sono state realizzate in mattoni forati di laterizio, gli intonaci sono stati realizzati al civile poi tirati a fratazzo.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario funzionanti e correttamente allacciati alla rete pubblica.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni ad eccezione di piccole infiltrazioni specialmente nel locale interrato

3. Conformità degli identificativi;

- a) I dati contenuti nell'atto di pignoramento identificano correttamente il bene da espropriare,
- b) Non ci sono state variazioni dalla data dell'acquisto ad oggi pertanto si ripete quanto indicato al punto a;
- c) Idem come sopra ;
- d) E' stata eseguita una visura storica catastale, l'unità è correttamente identificata con i dati del pignoramento .



4. Regolarità catastale

Lo stato di fatto del locale corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale, l'unica incongruenza è l'altezza del piano interrato che di fatto è 2,10 m e non 2,40 m come indicato nella planimetria catastale.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale si stima un costo di € 500.

4.4 - Confini:

Nord _Via Barcellona, Est Foglio 30 particella 6649 sub 38/ Via F. Cavalli, Ovest_ Foglio 30 particella 6649 sub.48, Sud_ Foglio 30 particella 6649 sub.22/34.

5. Utilizzazione prevista;

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Olbia in Via Barcellona n. 63.

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).

6. Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;

6.1 (conformità urbanistica);

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia sono stati reperiti i titoli abitativi relativi all'immobile oggetto di stima;

L'immobile come detto in precedenza, fa parte di un compendio immobiliare, il quale è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione Edilizia n. 686/93;
- Concessione Edilizia n. 686119/99;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 116/06;
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 0113683 del 06/12/2010;
- Agibilità n. 10622

Regolarità urbanistico-edilizia

Lo stato di fatto del locale è coerente con le concessioni e le autorizzazioni sopra riportate i cui estratti vengono allegati alla presente relazione, l'unica incongruenza è l'altezza del piano interrato che di fatto è 2,10 m e non 2,40 m come indicato negli elaborati progettuali.



7. Verifica esistenza di formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;

Nei vari passaggi di proprietà sono ampiamente annotati tutti i vincoli di oneri gravanti sul bene.

Non sono state riscontrate formalità che potrebbero restare a carico dell'acquirente, infatti tutte le trascrizioni pregiudizievoli sono interamente a carico del debitore esecutato;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme paesaggistiche, urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

"Altri pesi o limitazioni d'uso".

Non risultano pesi o limitazioni d'uso che possano pregiudicare il legittimo utilizzo del bene da parte dell'acquirente.

"Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni".

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità".

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che l'immobile pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente.

8. Verifica l'esistenza di formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

I dati inseriti nei registri pubblici immobiliari, sono coerenti con lo stato di fatto rilevato. Non sono state riscontrate note differenti relative alla proprietà nelle transazioni a favore e contro succedutesi negli anni per l'unità in oggetto, salvo le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che erano già note perché correttamente indicate nella certificato notarile agli atti del fascicolo.

Ne consegue che le trascrizioni riprodotte nell'allegato, annotano con chiarezza tutta la storia ipocatastale, che è stata aggiornata dal sottoscritto.

Per praticità di lettura si rimanda all'apposito allegato dove sono annotate, oltre al certificato notarile tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, rilevate dal sottoscritto dall'Agenzia di Tempio Pausania.

Avendo inoltrato, all'amministratore del condominio il Dr. [REDACTED] apposita richiesta circa la sussistenza di eventuali oneri gravanti sul bene oggetto di stima lo stesso mi manda il verbale dell'ultima assemblea nel quale si evince che il totale dovuto per l'anno 2025 è di 224,73 €.



9. Divisione in lotti;

Vista la consistenza e la natura con cui è stato progettato l'immobile, lo stesso non risulta divisibile pertanto dovrà essere venduto come lotto unico.

10. Divisione in natura;

L'immobile è intestato per intero all' esecutato ed è stato così pignorato, pertanto non è necessaria la suddivisione in natura.

11. Accertamento sulla disponibilità dell'immobile;

All'atto dell'accesso, l'immobile si presentava occupato con contratto di locazione, da accesso eseguito presso l'agenzia delle entrate tale contratto stipulato in data **01/07/14** e registrato in data **10/02/2015** con scadenza il **30/06/2020** tra la locatrice _____T in qualità di rappresentante legale della "Società _____." con sede in _____ in via _____ con C.F. _____; che affitta alla conduttrice signora _____ nata a ____ il _____ e ivi residente in via _____ C.F. _____ in qualità di legale rappresentante della società " _____" con sede in _____ in via _____ C.F. _____, il prezzo della locazione è stabilito in euro 8400,00 (ottomilaquattrocento/00) oltre a IVA annue da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 700,00.

L'Ufficio precisa che relativamente al menzionato contratto, di durata pari ad anni sei, con decorrenza dal 1/07/2014 e scadenza il 30/06/2020, **non risulta registrata alcuna proroga.**

12. Occupazione dell'immobile;

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dalla società " _____"

13. Vincoli di qualsiasi natura;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

Condominio.

L'immobile ricade all'interno del condominio residenza via Cavalli.

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni".

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità".

L'immobile risulta posto all'interno del Comune di Olbia in Via Barcellona n. 63 e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Hg0 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg0);



- Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4);

14. Determinazione del valore dell'immobile;

Descrizione del procedimento utilizzato:

Per ottenere il valore di mercato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Olbia in particolare nella stessa zona e nelle zone limitrofe.

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l'applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona. In particolare si sono rilevati alcuni prezzi di mercato relativi a vendite di immobili simili al nostro, per poi calcolare un prezzo medio di mercato, prendendo come riferimento il parametro del metro quadro commerciale, che viene calcolato sulla base della norma 138/98; la norma prevede i seguenti criteri di ponderazione:

Per il calcolo della superficie commerciale verranno utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- Superficie abitazione considerata per il 100%;
- Superficie muri perimetrali considerata per il 100%;
- Superficie balconi e terrazze scoperte considerata per il 25%
- Superficie balconi e terrazze coperte considerata per il 35%
- Superficie verande considerate per il 60%;
- Superficie cantine collegate ai locali principali considerate per il 25%;
- Superficie giardini e aree di pertinenza considerata per il 15%

fino a 25 mq, l'eccedenza verrà calcolata al 5%.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dall'indagine eseguita:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore dell'immobile €	Superficie m ²	Valore Mercato (€/m ²)
Agenzie del Territorio (OMI)	Negozi	Normale		1	Min. 900,00 Max 1800,00
Agenzie locali	Negozi	Normale	100.000,00	53	1.886,79
Agenzie locali	Negozi	Normale	107.000,00	60	1.783,33

Valore unitario medio €/ m² 1.592,53. ~ 1.600,00

Le quotazioni di mercato per quanto riguarda immobili simili variano da Euro 900,00 a Euro 1886,79 utilizzando come parametro il metro quadrato (lordo).



Dall'elaborazione dei dati assunti, si è potuto giungere a considerare un valore medio ordinario (vmo) di: Euro 1.600,00/mq

Considerato che la molteplicità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti, da utilizzare per la correzione del valore medio ordinario, in base ai dati ottenuti visitando l'immobile:

Coefficienti caratteristiche estrinseche relative all' appartamento

Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.05

L'immobile è situato nel comune di Olbia via Barcellona 63 risulta facilmente raggiungibile tramite una buona viabilità. L'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata:

Ke2 – Presenza di servizi – 1.10

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Olbia dove nelle vicinanze sono presenti diversi servizi tra cui porto e aeroporto facilmente raggiungibili in circa 10/15 minuti

Coefficienti caratteristiche intrinseche

Ki1 – Caratteristiche costruttive – 1.00

L'immobile presenta caratteristiche costruttive semplici, senza particolari finiture di pregio.

Ki2 – Età e stato di conservazione – 0.95

L'immobile risulta essere edificato tra il 1993 e il 1998, pertanto è da considerarsi un'età media rispetto alle costruzioni locali, tuttavia lo stato di manutenzione del fabbricato è discreto.

Valore unitario

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore medio unitario (vu) dell'immobile oggetto di stima:

$$Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 1.600 \left((1.05 + 1.10 + 1.00 + 0.95) / 4 \right) = \text{€. } 1600,00 \times 1,025 = \text{€. } 1.640,00$$

Calcolo del prezzo di applicazione

Il prezzo di applicazione ottenuto è moltiplicato per la superficie commerciale.

Calcolo del valore di stima dell'unità con annessi I servizi

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/98)

1. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 9 mappale 144 sub.no 56 ,

$$\text{Vani principali} = m^2 54,00 \times 1,00 = m^2 54,00$$

$$\text{Verande coperte} = m^2 11,00 \times 0,35 = m^2 3,85$$

$$\text{Cantina} = m^2 19,00 \times 0,25 = m^2 4,75$$

$$\text{Cortile} = m^2 38,00 \times 0,15 = m^2 5,70$$



Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 68,30

€/mq.1.640,00 x m² 68,30 =€ 112.012,00 - 500,00 (variazione catasto) = 111.512,00
~111.500,00

(euro centoundiciminacinquecento/00).

Formazione del lotto in caso di vendita

Come richiesto in premessa, l'immobile oggetto di esecuzione, può essere oggetto di vendita e trasferito come unico lotto perché non divisibile :

Lotto unico –

Intera proprietà dell' immobili costituito da:

Appartamento ad uso residenziale, situato nel Comune di Olbia , in via Barcellona 63 angolo via Francesco Cavalli piano terra e seminterrato distinto in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Olbia

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				
1		30	6649	37			C/I	1	59mq	1715,51

Valore della singola quota €.... 111.500,00

(euro centoundiciminacinquecento/00).



Allegati :

Allegato N.1 :

1 Ricerche RR.II. e passaggi di proprietà;

Allegato N.2 :

2 Visure, planimetria catastale ;

Allegato N.3 :

3 Titoli abilitativi edilizi;

Allegato N. 4 :

4 Verbale assemblea condominio;

Allegato N. 5 :

5 contatto di locazione e verifiche agenzia entrate;

Ritenuto di aver sufficientemente risposto all' incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami, e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania, li 07.03.2026

IL C.T.U.
Geom. Mario Addis

