

# PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile residenziale sito in via Santorre di Santarosa  
Comune di Olbia

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 37/20 R.G.E.  
presso il Tribunale di Tempio Pausania



**Giudice delegato alla procedura:**

**Tecnico incaricato alla perizia:**

Dott. ssa Silvia Campesi

Arch. Leo Orgiu



1. PREMESSA.....	3	
2. OGGETTO DELL'INCARICO .....	3	
3. QUESITO N.1 .....	3	
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 di 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.....		3
4. QUESITO N. 2.....	6	
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 etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie porti aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città. ....		6
5. QUESITO N. 3.....	10	
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: .....		10
a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;.....		10
b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;.....		10
c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato. ....		10
6. QUESITO N. 4.....	11	
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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.....		11
7. QUESITO N. 5.....	13	
Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....		13
8. QUESITO N. 6.....	13	
Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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 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 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. ....		13
9. QUESITO N. 7.....	14	



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. .... 14

10. QUESITO N. 8 ..... 15

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. .... 15

11. QUESITO N. 9 ..... 15

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. .... 15

12. QUESITO N. 10 ..... 15

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. .... 15

13. QUESITO N. 11 ..... 16

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. .... 16

14. QUESITO N. 12 ..... 17

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. .... 17

15. QUESITO N. 13 ..... 17

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. .... 17

16. QUESITO N. 14 ..... 17

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 ..... 17

ALLEGATI ..... 20



## 1. PREMESSA

---

Il sottoscritto arch. Leo Orgiu, nato a Olbia il 30.09.1976 e ivi residente in via Pergolesi n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 489, con studio a Olbia in via Giordano Bruno n. 50, il giorno 26 dicembre 2020 riceveva dal Giudice dott.ssa Costanza Teti l'incarico, che accettava mediante giuramento telematico in data 31.12.2020, per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 37/20.

## 2. OGGETTO DELL'INCARICO

---

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico – estimativa di un immobile ad uso residenziale sito a Olbia in via Santorre di Santarosa n. 31, 33, 35, 37 identificato al catasto urbano e terreni al Foglio 31 Mappale 2944.

## 3. QUESITO N.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 DI 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.*

### **Risposta n. 1**

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei seguenti allegati principali:

- certificato ventennale a firma dello Studio Notarile dott.ssa Viviana Frediani;
- atto di pignoramento con indicazione dei lotti in esecuzione;





nota di trascrizione;

Non sono presenti all'interno del fascicolo visure o piante catastali dell'immobile.

Il Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- trascrizioni e atti delle proprietà (all. A);
- visure, mappe e planimetrie catastali (all. B);
- certificato di destinazione urbanistica (all. C);
- concessioni edilizie dell'immobile (all. D).

**Ipoteca volontaria** : atto notarile del 05.12.2000, n. rep. 106988 a rogito del notaio Eugenio Castelli trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 20 dicembre 2000, ai nn. 1416/10207.

Soggetti interessati:

a favore :

contro:

Unità negoziale:

Fabbricato in comune di Olbia, (G015), Via Santorre di Santarosa al n. 33,  
distinto al catasto fabbricati al foglio 31 mapp.le 2944 , natura A 2 abitazione di tipo civile  
di vani 7,5  
Quota: 1/2.

Unità negoziale:

Fabbricato in comune di Olbia, (G015), Via Santorre di Santarosa al n. 33,  
distinto al catasto fabbricati al foglio 31 mapp.le 2944 ,  
natura A 2 - abitazione di tipo civile di vani 7,5  
Quota: 1/2

**Ipoteca giudiziale – iscrizione n. 671/4208 del 31.05.2016**

Decreto ingiuntivo del tribunale di Milano in data 19.05.2016 n. 14908 di repertorio

Soggetti interessati:

A favore

contro :

Unità negoziale:



Unità negoziale:

Fabbricato in comune di Olbia, (G015), Via Santorre di Santarosa al n. 33,  
distinto al catasto fabbricati al foglio 31 mapp.le 2944 ,  
natura A 2 abitazione di tipo civile di vani 7,5  
Quota: 1/2.

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Ctu in data 20.04.2022 con Prot. 45104 faceva richiesta presso il comune di Olbia del  
Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per i seguenti immobili:

- Foglio 31 mappale 2944 (catasto terreni);
- In data 02.05.2022 l'ufficio preposto rilasciava il CDU n.190/2022 identificando i terreni e le  
aree urbane come di seguito riportato:
- Foglio 31 mappale 2944 ricadente in zona B2 (di completamento residenziale densa)

**CONCESSIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Il Ctu in data 21.07.2021 con Prot. 80391 faceva richiesta presso il comune di Olbia del  
Certificato di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (CDU) per i seguenti immobili:

- Foglio 31 mappale 2944 (catasto terreni);
- In data 29.11.2021 l'ufficio preposto rilasciava il copia del c.e. in sanatoria identificando i  
terreni e le aree urbane come di seguito riportato:
- concessione edilizia in sanatoria n. 4063 del 15.11.2000 per la realizzazione di una casa di  
civile abitazione su due livelli.

**4. QUESITO N. 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 ETC.);  
DESCRIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, INFISSI  
ESTERNI ED INTERNI, "RD INTERNA ED ESTERNA, IMPIANTI TERMICI, IMPIANTI ELETTRICI);  
DESCRIVA LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO ALLA URBANIZZAZIONE  
PRIMARIA E SECONDARIA, AI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA (CENTRI COMMERCIALI,  
FARMACIE, SPAZI DIVERSI, NEGOZI AL DETTAGLIO), ALLA DISTANZA DAL CENTRO DELLA  
CITTÀ E DALLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE VERSO L'ESTERNO (STRADE, AUTOSTRADE  
FERROVIE PORTI AEROPORTI) NONCHÉ AI PRINCIPALI COLLEGAMENTI VERSO IL CENTRO  
DELLA CITTÀ.*



Fabbricato in comune di Olbia , (G015), Via Santorre di Santarosa al n. 33,  
distinto al catasto fabbricati al foglio 31 mapp.le 2944 , natura A 2 abitazione di tipo civile  
di vani 7,5

Quota: 1/2.

Unità negoziale:

Fabbricato in comune di Olbia, (G015), Via Santorre di Santarosa al n. 33,  
distinto al catasto fabbricati al foglio 31 mapp.le 2944 ,  
natura A 2 abitazione di tipo civile di vani 7,5

Quota: 1/2.

**Ipoteca concessione amministrativa/riscossione**, derivante da iscrizione a ruolo avviso  
addebito esecutivo in data 12.02.2019 Repertorio ai nn. 2868/10219 a rogito ,

Soggetti interessati:

a favore di

contro;

Unità negoziale:

Fabbricato in comune di Olbia, (G015), Via Santorre di Santarosa al n. 33,  
distinto al catasto fabbricati al foglio 31 mapp.le 2944 ,  
natura A 2abitazione di tipo civile di vani 7,5

Quota: 1/2.

**Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare**

trascrizione n. 1826/2653 del 24.03.2020, atto giudiziario dell'UNEP presso Tribunale di  
Tempio Pausania in data 19.02.2020 n . 143

Soggetti interessati:

A favore |

contro :

Unità negoziale:

Fabbricato in comune di Olbia, (G015), Via Santorre di Santarosa al n. 33,  
distinto al catasto fabbricati al foglio 31 mapp.le 2944 , natura A 2 abitazione di tipo civile  
di vani 7,5

Quota: 1/2.



## **Risposta n. 2**

Visionato tutto il materiale inerente la causa e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione dell'immobile oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alle seguenti ricerche:

- 1\_ ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta della planimetria catastale;
- 2\_ domanda di accesso ai documenti amministrativi del comune di Olbia per la richiesta di Concessione Edilizia dell'immobile con relativi elaborati grafici.

Considerato che l'immobile risultava prima abitazione dell'esecutato il Ctu in data 05.03.2021 informava il G.E. dell'impossibilità a procedere al sopralluogo presso l'immobile sino al 30.06.2022 in ottemperanza a quanto disposto dal D. L. n.18 del 17.03.2020 ex art. 54 ter.

Raccolto il materiale necessario per l'identificazione dell'immobile si è provveduto a inviare le seguenti comunicazioni:

- in data 16.07.2021 a mezzo servizio postale e telematico, veniva inviata alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G la comunicazione di inizio operazioni peritali.

Durante il primo sopralluogo del giorno 29.07.2021 non è stato possibile l'accesso in quanto i proprietari non hanno aperto l'immobile.

Il giorno 08.09.2021, il sottoscritto si recava nuovamente presso gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza:

In tale occasione si è proceduto al rilievo dell'immobile e all'elaborazione di opportuna documentazione fotografica.

## **Descrizione del bene.**

Il bene oggetto di perizia comprende una struttura adibita a civile abitazione sita a Olbia in Via Santorre di Santarosa n. 33 composto da 2 appartamenti indipendenti.

La via, poco distante da molteplici e diverse attività commerciali, è una traversa della centralissima Viale Aldo Moro, una delle arterie più importanti della città che porta verso il polo commerciale "La Basa" e alla statale orientale alla Costa Smeralda.

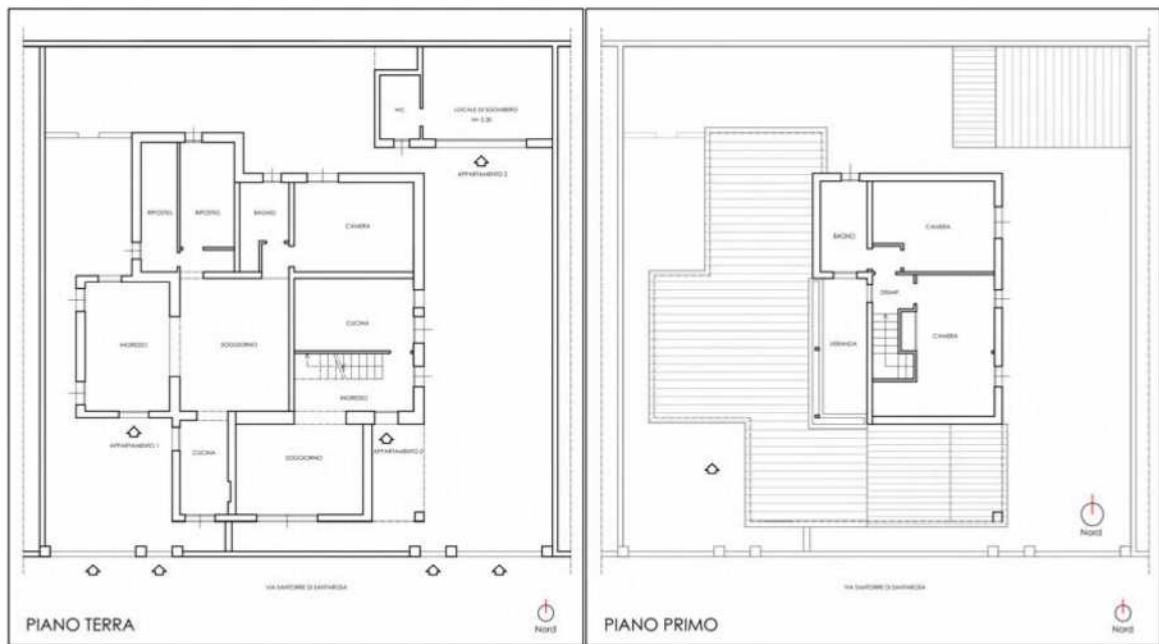
La struttura si presenta in buono stato di conservazione ed è costituito da una villetta con giardino circostante comprendente due unità abitative: una disposta al piano terra l'altra con sviluppo su due livelli, parte al piano terra e parte al primo piano.

La struttura confina a sud su via Santorre di Santarosa mentre sui restanti 3 lati con altre proprietà private; le due residenze sono accessibili distintamente dalla via pubblica tramite doppio cancello carrabile e pedonale posti sulle estremità opposte del lotto del





muro di confine.



Pianta piano terra e primo dell'immobile

### Unità abitativa n. 1

L'ingresso alla proprietà avviene attraverso un cancello pedonale affiancato da uno carrabile posti a est della proprietà, entrambi in ferro battuto, che introducono ad un piccolo cortile completamente rivestito in basolato con delle aiuole poste lungo il muro di confine.

L'accesso all'immobile è costituito da una piccola veranda scoperta sulla quale frontalmente si affaccia l'ingresso dell'area giorno, mentre a est la portafinestra della zona cucina.

Il soggiorno è composto da due ambienti comunicanti tramite un'apertura con soprastante arco, il primo di circa 16.25 mq con funzione di area tv è caratterizzato da un solaio con travi in legno di colore bianco e comprende una seconda apertura che conduce sul retro dell'immobile, mentre il secondo, sopraelevato di circa 15 cm, con una superficie di ca. 21.40 mq ha funzione di sala da pranzo.

Nella parete sud della zona pranzo si trova la cucina di circa 6.75 mq, mentre a nord sono presenti 2 porte, contrapposte rispetto alla parete, che conducono alla zona notte composta da 3 camere da letto.

La porta posta a ovest introduce su un disimpegno sopraelevato di circa 10 cm che si affaccia alla camera padronale di ca. 15.85 mq e al bagno di ca. 5.10 mq, il disimpegno posto a est si affaccia su due piccoli ambienti di ca. 7.0 mq e 8.50 mq che pur non rispettando i parametri dimensionali edilizi sono utilizzati come camera da letto.

A servizio dell'appartamento un cortile di circa 104 mq nel quale è stata realizzata, sul confine nord-est, una piccola cucina in muratura con armadi a muro coperta con una



teffoia in perlinato di circa 11.0 mq.

## Unità n. 2

L'appartamento è accessibile dall'ingresso pedonale e carrabile posto a ovest della proprietà ed è strutturato su due livelli suddivisi in zona giorno, al piano terra, e zona notte al piano primo.

Con una superficie di circa 90 mq l'area di pertinenza dell'immobile è in gran parte pavimentata, fatta eccezione per delle piccole aiuole realizzate lungo il muro di confine su via Santorre di Santarosa.

A ridosso del cancello pedonale una veranda coperta introduce all'ingresso all'abitazione, mentre in fondo al cortile è presente un locale ad uso ripostiglio accessibile con un ampio scorrevole in alluminio e vetro.

L'abitazione è composta al piano terra da un ingresso di circa 10 mq con scale di accesso al piano primo, a nord da una cucina di circa 12.90 mq con uscita verso il cortile, e da una zona giorno di ca. 17 mq con affaccio su via Di Santarosa.

La scala a vista realizzata in legno è composta da due rampe che conducono al disimpegno della zona notte, dal quale si può accedere ad un'ampia veranda con fioriere di circa 12 mq coperta con struttura in legno.

La zona notte è composta da un bagno di circa 6.30 mq con doppia finestra e da due camere da letto entrambe con affaccio verso il lato est dell'edificio, la prima delle dimensioni di ca. 18.80 mq e la seconda di ca. 15.15 mq.

Il locale disimpegno, posto sul confine nord est, è composto un ambiente delle dimensioni di circa 18 mq solo parzialmente ultimato, le pareti sono intonacate e tinteggiate ma il pavimento non è stato realizzato, e da un bagnetto ad uso lavanderia di ca. 3.80 mq.

Gran parte del cortile esterno è stato pavimentato, fatta eccezione per alcune fioriere poste nella facciata su via Santarosa e sul retro; da segnalare la presenza di piccoli locali e tettoie privi di concessine edilizia collocati sul confine nord della proprietà.

Esternamente l'edificio si presenta con un'architettura semplice ma ben integrata con il contesto circostante mediante l'utilizzo di colori caldi, pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile e l'utilizzo di coperture a falde con manto di copertura in coppi rossi.

L'edificio è stato realizzato con una struttura mista composta da pareti in muratura portante integrata con travi e pilastri in c.a., i solai sono piani o inclinati in laterocemento con parti complementari composte da strutture in legno.

Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con persiane verdi, mentre le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.

Gli appartamenti sono serviti da acqua calda sanitaria prodotta mediante caldaie a gas e sono dotati di pompe di calore; l'appartamento al piano terra è riscaldato da una stufa a pellet mentre quello su due livelli mediante radiatori.



Pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in materiale ceramico.  
L'impianto elettrico e idrico, da una verifica visiva, sembrano nella norma ma non sono presenti certificazioni di corretta messa in opera degli stessi.

## 5. QUESITO N. 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 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 QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

### **Risposta n. 3:**

I dati indicati nel pignoramento hanno permesso l'individuazione dei beni oggetto di perizia di seguito elencati:

- Foglio 31 mappale 2944 (catasto fabbricati).

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come segue.

### Dati catastali

L'immobile è distinto al N.C.U. di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 31**:

- **Mapp.le:** 2944
- **Sub:** -
- **Zona cens.:** -
- 

**Dati derivanti da:** Variazione del 09.11.2005 – Inserimento in visura dei dati cd di superficie.

Il bene pignorato è stato indicato all'atto del pignoramento come singola unità abitativa, mentre durante il sopralluogo è stato constatato che l'edificio è stato oggetto di



ampliamento e modifiche interne per la realizzazione di due unità abitative.  
Per quanto sopra esposto sono state apportate le variazioni catastali sull'immobile.

## 6. QUESITO N. 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 REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.*

### **Risposta n. 4:**

A seguito di sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, identificato catastalmente come singola unità abitativa, è emerso che il fabbricato comprendeva due unità abitative con giardino circostante e locale di sgombero indipendente.

Tutte le modifiche apportate sull'immobile sono risultate prive di concessione edilizia e le stesse variazioni, oltre a interessare la disposizione interna e le stesse funzionalità degli ambienti, hanno interessato incrementi volumetrici in parte sanabili e in parte di dubbia possibilità di regolarizzazione.

Visto lo stato di consistenza dell'immobile composto da due unità abitative l'immobile necessitava di aggiornamento catastale; tale aggiornamento implica l'inserimento nella planimetria anche delle parti di edificio che probabilmente dovranno essere rimosse a seguito della pratica di sanatoria edilizia.

Vista l'entità delle difformità riscontrate sull'immobile rispetto a quanto presente presso il Catasto Fabbricati in data 09.12.2022 il Ctu presentava al G.E. istanza di autorizzazione a procedere all'aggiornamento catastale dell'edificio.

L'aggiornamento catastale ha generato quattro subalterni distinti al N.C.U. di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 31**:

- <b>Mapp.le:</b>	2944
- <b>Sub:</b>	1
- <b>Zona cens.:</b>	1
- <b>Categoria:</b>	A/2
- <b>Classe:</b>	1
- <b>Consistenza:</b>	4,5 vani
- <b>Superficie lotto:</b>	106 mq
- <b>Rendita:</b>	€ 650,74



**Intestato a:**

**Dati derivanti da:** Variazione del 22.12.2022 – Pratica SS0090465 in atti dal 23.12.2022  
divisione- ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni  
(n.90465.1/2022).

–	<b>Mapp.le:</b>	2944
–	<b>Sub:</b>	2
–	<b>Zona cens.:</b>	1
–	<b>Categoria:</b>	A/2
–	<b>Classe:</b>	1
–	<b>Consistenza:</b>	5 vani
–	<b>Superficie lotto:</b>	116 mq
–	<b>Rendita:</b>	€ 723,04

**Intestato a:**

**Dati derivanti da:** Variazione del 22.12.2022 – Pratica SS0090465 in atti dal 23.12.2022  
divisione- ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni  
(n.90465.1/2022).

–	<b>Mapp.le:</b>	2944
–	<b>Sub:</b>	3
–	<b>Zona cens.:</b>	1
–	<b>Categoria:</b>	C/2
–	<b>Classe:</b>	1
–	<b>Consistenza:</b>	22 mq
–	<b>Rendita:</b>	€ 117,03

**Intestato a:**

**Dati derivanti da:** Variazione del 22.12.2022 – Pratica SS0090465 in atti dal 23.12.2022  
divisione- ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni  
(n.90465.1/2022).





- **Mapp.le:** 2944
- **Sub:** 4
- **Bene comune non censibile**

## 7. QUESITO N. 5

---

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

### **Risposta n. 5:**

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) del comune Olbia e quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) i terreni e le aree urbane oggetto di perizia sono così identificate:

- Foglio 31 mappale 2944 ricadente in zona B2 residenziale esistente e di completamento denso.

## 8. QUESITO N. 6

---

INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONI 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 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 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 2011, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

### **Risposta n. 6:**

Al fine di poter rispondere al presente quesito il C.T.U. ha effettuato le verifiche presso gli uffici tecnici del comune di Olbia, pertanto in data 21.07.2021 è stata fatta richiesta di accesso alla documentazione amministrativa per la verifica dello stato di conformità dell'immobile.

In data 29.11.2021 il Comune rilasciava la documentazione richiesta dalla quale è emerso



che il fabbricato è stato regolarizzato in virtù della seguente concessione:

1. Concessione in sanatoria n. 4063 del 15.11.2000.

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo è emerso che l'immobile dovrà essere sottoposto ad accertamento di conformità in quanto sono stati realizzati due appartamenti in luogo di un'unica unità abitativa come indicato nella pratica edilizia.

Rispetto a quanto previsto dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia di seguito si elencano le difformità riscontrate:

- l'immobile è stato frazionato in due unità abitative di cui una organizzato su due livelli;
- essendo presenti due unità abitative gli ambienti interni hanno subito una variazione oltre che spaziale anche funzionale, le modifiche hanno interessato anche le bucatore comportando un sostanzialmente cambiato dei prospetti;
- sono state realizzate delle nuove volumetrie;
- è presente una tettoia con sottostante area cucina a confine nord- ovest;
- è stato realizzato un bagno in aderenza al locale di sgombero posto sul confine nord - est.

Per quanto riguarda i costi, la valutazione della sanabilità richiede la realizzazione di un progetto di sanatoria da sottoporre all'ufficio comunale competente, pertanto la relativa valutazione, ad avviso dello scrivente, non può essere definita con certezza matematica dovendo procedere materialmente alla predisposizione di un progetto per la regolarizzazione delle opere da sanare.

Va precisato che mentre alcune parti realizzate abusivamente dovranno essere rimosse, vedasi la tettoia o il bagno del locale di sgombero, la nuova volumetria facente parte dell'immobile identificato con il sub 1 potrebbe essere oggetto di demolizione solo parziale.

Il sottoscritto pertanto procederà a quantificare forfettariamente tali valori, che andranno a concorrere al deprezzamento dell'immobile in fase di stima.

## 9. QUESITO N. 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.*

### **Risposta n. 7:**

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.



## 10. QUESITO N. 8

---

*SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.*

**Risposta n. 8:**

L'immobile non è soggetto a spese fisse di gestione in quanto è indipendente e privo di condominio.

## 11. QUESITO N. 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.*

**Risposta n. 9:**

Considerando che l'edificio è stato progettato e strutturato come un'unica unità immobiliare, che lo stato attuale mostra due unità abitative prive di concessione edilizia, ricavate attraverso piccole modifiche interne e la realizzazione di nuove volumetrie abusive, lo scrivente ritiene che non ci siano le condizioni per alienare il bene pignorato in due lotti distinti.

Per tali ragioni si ritiene opportuno procedere con la vendita in un unico lotto.

## 12. QUESITO N. 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*

---



LOTTE (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.

**Risposta n. 10:**

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dei signori :

**13. QUESITO N. 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.

**Risposta n. 11:**

L'immobile risulta prima abitazione degli esecutati,

l'altra abitazione è occupata da un componente della famiglia così come dichiarato dalla sig.ra

E' pervenuto alla sig.ra in forza di decreto di trasferimento immobile del tribunale di Tempio Pausania in data 04/05/2000 rep. N. 1468/2000 trascritto il 16.12.2000 ai nr 6825/10091 col quale riceveva dal sig.

il diritto di piena proprietà dell'immobile censito NCT al foglio 31



part. 742.

#### 14. QUESITO N. 12

---

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

**Risposta n. 12:**

L'immobile risulta prima abitazione degli esecutati.

#### 15. QUESITO N. 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 ATTIVITÀ 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.

**Risposta n. 13:**

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di natura artistica, storica, di indivisibilità e inalienabilità.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

#### 16. QUESITO N. 14

---

DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE DI QUEST'ULTIMO (CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA COMMERCIALE), OPERANDO I NECESSARI ADEGUAMENTO E CORREZIONI SULLA BASSE 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 COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

**Risposta n. 14:**

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto si e' proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€ tot/mq) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni.

Tramite il raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali e' stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, inoltre sono stati tenuti in considerazione i seguenti parametri:

- la localizzazione,
- accessibilità dalle principali vie di comunicazione,
- volumetria presente sul lotto,
- la potenzialità edificatoria residua del lotto.

Nella formazione dei parametri di riferimento sono stati esclusi, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale.

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. F), dopo un'attenta analisi sull'immobile che ha tenuto conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, delle caratteristiche del bene da stimare, dello stato di conservazione dello stesso e dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene che il più probabile valore di mercato sia €/mq 2.000,00.

A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento  $\alpha$  che tenga conto della vetustà del fabbricato, delle spese necessarie per sanare quanto non regolarmente autorizzato comprensivo di costi di demolizioni e relativi ripristini, delle pratiche di sanatoria e per la richiesta di agibilità dei due appartamenti.

Pertanto il valore dell'immobile sarà:

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

$\alpha$  = coefficiente di deprezzamento

$V_s$  = valore venale dello stato di fatto



Si ritiene che un congruo coefficiente di deprezzamento che tenga conto dei costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile e delle opere edilizie sia pari al 20%.

▪ Superficie commerciale immobile $S_c$ [mq] = $S_{ca} + S_{cv} + S_{ci} + S_{cg}$ :	
Superficie commerciale appartamento 1 $S_{ca}$	106,0 mq x 100% = 106,00 mq
Superficie commerciale appartamento 2 $S_{ca}$	110,00 mq x 100% = 110,00 mq
Superficie commerciale veranda appartamento 2 $S_{cv}$	19,00 mq x 30% = 5,70 mq
Superficie commerciale locale di sgombero $S_{ci}$	22,00 mq x 50% = 11,00 mq
Superficie commerciale giardino $S_{cg}$	196,0 mq x 5% = 9,80 mq
<b><u>SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq]</u></b>	<b>242,50 mq</b>
▪ Valore di mercato $v$ [€/mq]	€ 2.000,00
▪ <b>VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE <math>V_s = S_c \times v</math></b>	<b>€ 485.000,00</b>
▪ $\alpha$ = coefficiente di deprezzamento	0,80
▪ <b>VALORE VENALE DELL'IMMOBILE <math>V = \alpha \times V_s</math></b>	<b>€ 388.000,00</b>

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di **Euro 388.000,00**.

Il CTU  
Arch. Leo Orgiu



## ALLEGATI

---

- Allegato A Elenco delle trascrizioni e delle ispezioni ipotecarie
- Allegato B Identificazione catastale all'atto del pignoramento
- Allegato C Certificazione di destinazione urbanistica
- Allegato D Concessione Edilizia
- Allegato E Verbale di sopralluogo
- Allegato F Documentazione fotografica
- Allegato G Aggiornamento catastale



**ALLEGATO B**  
**IDENTIFICAZIONE CATASTALE ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO**

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile residenziale sito in via Santorre di Santarosa

Comune di Olbia

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedura n. 37/20 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania

**Giudice delegato alla procedura:**

**Tecnico incaricato alla perizia:**

Dott. ssa Silvia Campesi

Arch. Leo Orgiu





N=4532000

19-Apr-2022 16:26:19  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 metProtocollo pratica T307892/2022

Comune: (SS) OLBIA/A  
Foglio: 31 All: L

E=1542000

1 Particella: 2944

Firmato Da: ORGIU LEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f3a7e9bb7495cea7a36728a93a343ee



MODULARI  
F. 10/1987 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

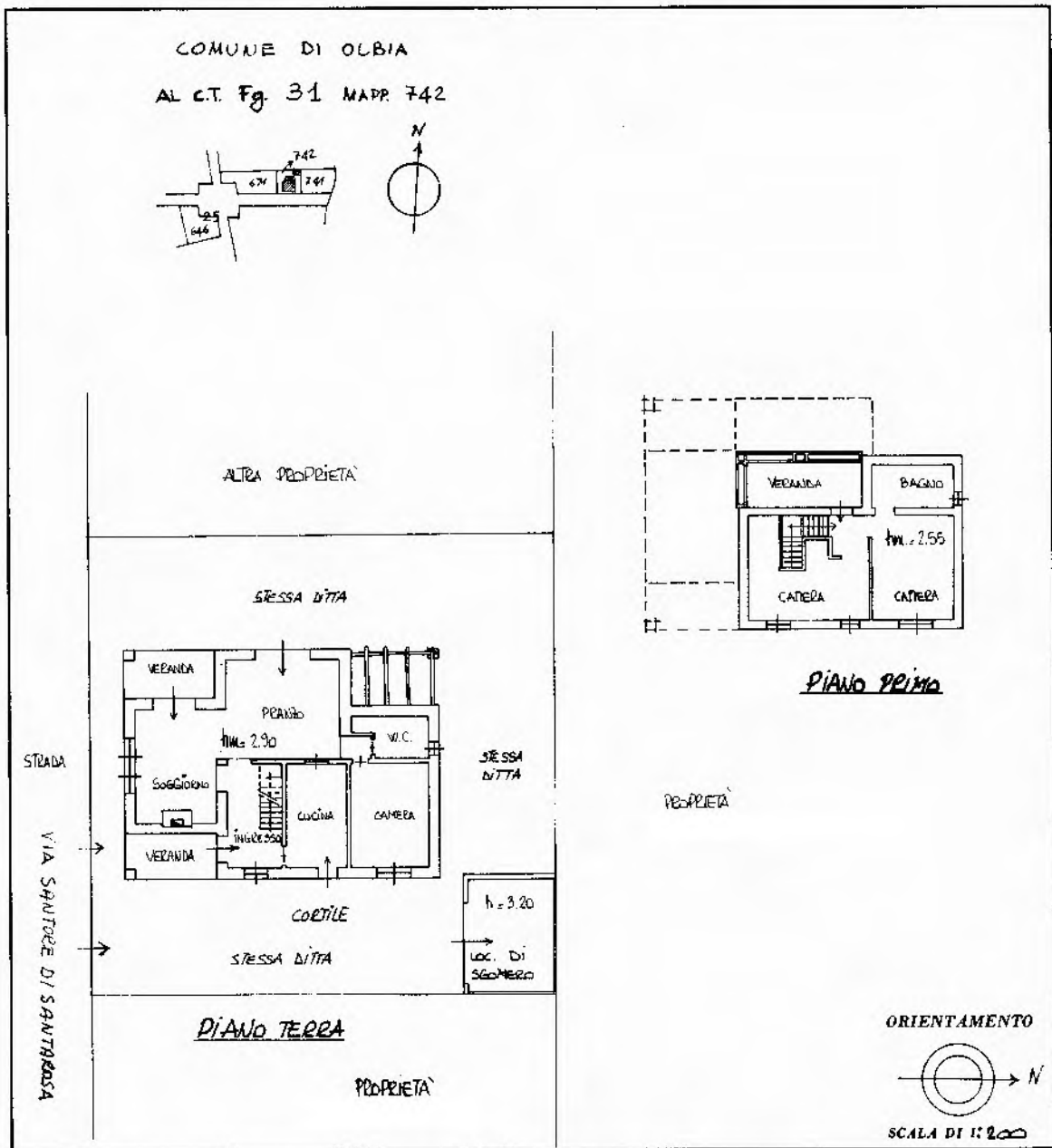
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OLBIA Via SANTORE D' SANTAROSA

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

AL N.C.E.U.  
Fg. 31 MAPP.

787  
1071

Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di SASSARI

DATA 12/03/1987

Firma: Francesco Meloni

Ultima planimetria in atti

**ALLEGATO C**  
**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile residenziale sito in via Santorre di Santarosa  
Comune di Olbia

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedura n. 37/20 R.G.E.  
presso il Tribunale di Tempio Pausania

**Giudice delegato alla procedura:**  
**Tecnico incaricato alla perizia:**

Dott. ssa Silvia Campesi  
Arch. Leo Orgiu





# COMUNE DI OLBIA

*Settore Pianificazione e Gestione del Territorio*

**CERTIFICATO n° 190/2022**

OLBIA 02.05.2022

PROT. 45104 /22

**OGGETTO:** certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. n° 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.

## IL FUNZIONARIO DELEGATO

Vista la domanda p.e.c. ricevuta in data 20/04/2022, con prot. n. 45104, dell'Arch. Leo Orgiu, in qualità di tecnico incaricato, con sede in Olbia. Vista la documentazione catastale allegata. Vista la vigente Variante Generale al Programma di Fabbricazione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 60 del 08/05/2004 e con deliberazione n° 65 del 24/06/2004. Vista la Variante Generale al Programma di approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 66 del 29/06/2017, non esecutiva. Visto il Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di C. C. n° 134 del 29/07/2020, pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 20/08/2020. Vista la deliberazione dell' Autorità di Bacino regionale n° 2 del 16/06/2015. Vista la determinazione dirigenziale n° 4993 del 22/11/2021 avente oggetto: attribuzione posizione organizzativa n. 1 Servizio gestione del territorio e demanio e delega funzioni dirigenziali al Geom. Antonio Marongiu. Sulla scorta degli atti in possesso di questo ufficio.

## CERTIFICA

Che l'immobile distinto in catasto terreni al **Comune di Olbia sezione di Olbia al Foglio 31 Mappale 2944** "ente urbano", ubicato in Via Santorre di Santarosa in Olbia, è stato classificato con la seguente destinazione urbanistica:

**Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:**

**ZONA "B2" RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO DENSO** (art. 18.1 delle Norme di Attuazione).

**Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della L. R. n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020 :**

**Zona B2 di completamento residenziale densa** (art. 37 delle Norme di Attuazione).

L'immobile è oggetto delle norme e i vincoli della Variante al P.A.I. adottata in via preliminare



con deliberazione n° 2 del 16/06/2015, pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 34 in data 30/07/2015. E' classificato nella "cartografia delle fasce fluviali - stato attuale" nella fascia C a pericolosità idraulica moderata (art. 30 delle norme di attuazione del P.A.I., disciplina delle zone Hi1 a pericolosità idraulica moderata).

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L. R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L. R. n° 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011. L'immobile ricade dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

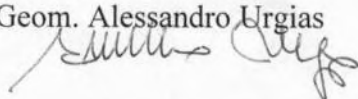
Si osserva la L. R. n° 8 del 23/04/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 30/04/2015 e la L. R. n° 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 06/07/2017.

Si osserva la L. R. n° 1 del 18/01/2021 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 19/01/2021 e la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

*Ai sensi dell'art. 15 della legge 12 novembre 2011 n. 183, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.*

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

L'istruttore tecnico  
Geom. Alessandro Urgias



IL FUNZIONARIO DELEGATO  
Geom. Antonio Marongiu



**ALLEGATO D**  
**CONCESSIONE EDILIZIA**

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile residenziale sito in via Santorre di Santarosa  
Comune di Olbia

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedura n. 37/20 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania

**Giudice delegato alla procedura:**

**Tecnico incaricato alla perizia:**

Dott. ssa Silvia Campesi

Arch. Leo Orgiu





Da "comune.olbia@actaliscertymail.it" <comune.olbia@actaliscertymail.it>

A "leo.orgiu@archiworldpec.it" <leo.orgiu@archiworldpec.it>

Data mercoledì 21 luglio 2021 - 09:36

**Protocollo: AOO.c\_g015.21/07/2021.0080391 - NOTIFICA DI AVVENUTA PROTOCOLLAZIONE -  
OGGETTO ORIGINALE: Richiesta accesso agli atti- CTU Tribunale di Tempio Pausania RGE  
37\_2020\_immobile sito in via Santorre di Santarosa- Olbia**

---

La mail/PEC ricevuta e' stata protocollata con numero: **80391** in data: **21/07/2021**

Il protocollo e' stato inviato ai seguenti destinatari:

UR - DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

---

#### **Allegato(i)**

conferma.xml (1 KB)

# CITTA' DI OLBIA

PROVINCIA DI SASSARI

-----  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

**PRATICA N. 4063**

**CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85 E L.R. N. 23/85**

VISTA la domanda di condono edilizio presentata dal Sig.

in data 30.05.86 protocollo n°015571

tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e L.R. n°23/85, per opere edilizie realizzate ad Olbia, in loc./Via Santore di Santarosa,

VISTA la documentazione presentata;

VISTI gli oneri concessori in sanatoria di £. 6.997.772,

VISTA la ricevuta d'acconto di £. 2.099.332,

VISTO l'importo della Fidejussione di £. 5.335.872,

VISTE le ricevute di versamento dell'oblazione di £. 1.883.000 a saldo,

VISTO l'esito dell'istruttoria effettuata in data 17.02.1997;

VISTO il Nulla-Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari rilasciato in data 04.02.1988, protocollo n.1949, pos. n.2736/87 alle condizioni ivi riportate.

## SI RILASCI A

al Sig. \_\_\_\_\_ tore di Santarosa, in qualità di proprietario, la  
CONCESSIONE IN SANATORIA ai sensi della L. n. 47/85 e della L.R. n. 23/85, per le seguenti  
opere fatti salvi i diritti di terzi ed Enti:

**Realizzazione di una casa di civile abitazione su due livelli.**

- Piano terra composto da n.1 soggiorno-pranzo, n.1 letto, cucina, n.1 wc e ingresso; scala  
interna di collegamento al piano superiore e veranda;

- Piano primo n.2 letto, n.1 wc, disimpegno e terrazzo. Come da grafici allegati.

il suddetto locale è stato censito al N.C.E.U. al Foglio 31 Mapp. 742 sub.

Olbia, li 15.11.2000

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Demetrio Marrosu



Il DIRIGENTE  
Ing. Antonio G. Zanda

---

# ALLEGATO F

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PERIZIA ESTIMATIVA  
Immobile residenziale sito in via Santorre di Santarosa  
Comune di Olbia

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 37/20 R.G.E.  
presso il Tribunale di Tempio Pausania



Giudice delegato alla procedura:  
Tecnico incaricato alla perizia:

Dott. ssa Silvia Campesi  
Arch. Leo Orgiu





PERIZIA ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE RESIDENZIALE SITO IN  
VIA SANTORRE DI SANTAROSA - COMUNE DI OLBIA



Aerofoto di Olbia con ubicazione della zona su cui sorge l'immobile.



Aerofoto di Olbia con individuazione dell'immobile oggetto di perizia.





PERIZIA ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE RESIDENZIALE SITO IN  
VIA SANTORRE DI SANTAROSA - COMUNE DI OLBIA

---



Vista dell'immobile da via Santorre di Santarosa.



Vista dell'ingresso al sub 1.





Vista dell'ingresso.



Vista verso strada.







Vista dell'ingresso.



Vista del soggiorno.





Vista dell'ingresso.



Vista dell'ingresso alla cucina.





Vista della cucina.



Vista del soggiorno.







Vista della camera.



Vista della camera.





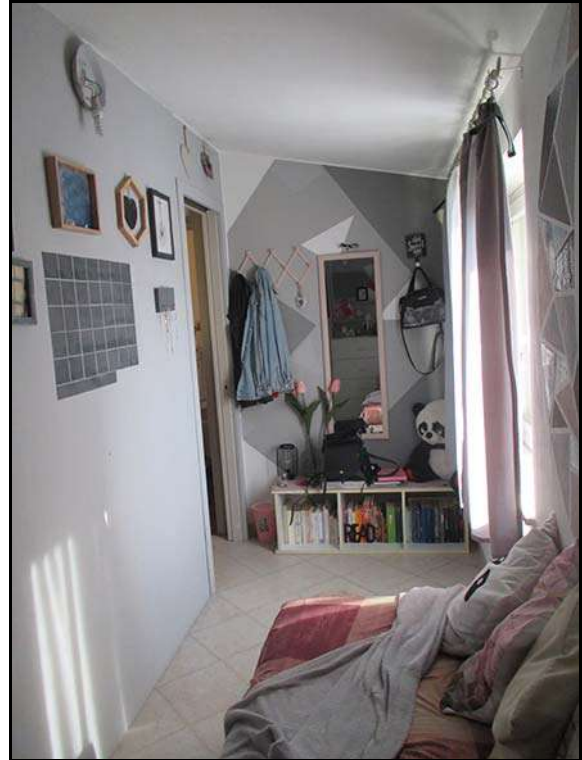
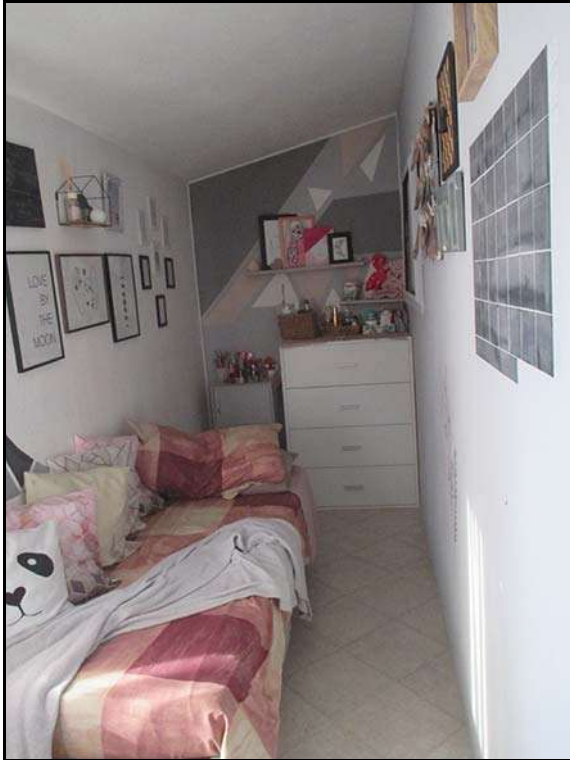
Vista del bagno.



Vista del bagno.







Vista della seconda camera.



Vista della terza camera.







Vista dell'immobile da via Santorre di Santarosa.



Vista dell'ingresso al sub 2.





Vista dell'ingresso.



Vista dell'ingresso.







Vista verso strada.



Vista dell'ingresso.





Vista del soggiorno.



Vista del soggiorno.







Vista della cucina.



Vista della cucina.





Vista del disimpegno della zona notte.



Vista della cameretta.







Vista della cameretta verso il disimpegno.



Vista della camera.





Vista della camera.



Vista del bagno.



Vista della veranda.







Vista del locale di sgombero.



Vista interna del locale di sgombero.





Vista del bagno nel locale di sgombero.



Vista sul retro dell'edificio.





Vista sul retro dell'edificio.



Vista sul retro dell'edificio.







Vista dell'area coperta sul confine nord - ovest.



Vista dell'area coperta sul confine nord - ovest.







Vista dell'ingresso sul prospetto nord del sub 1.



Vista dell'area coperta sul confine nord - ovest.



**ALLEGATO G**  
**AGGIORNAMENTO CATASTALE**

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile residenziale sito in via Santorre di Santarosa  
Comune di Olbia

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedura n. 37/20 R.G.E.  
presso il Tribunale di Tempio Pausania

**Giudice delegato alla procedura:**  
**Tecnico incaricato alla perizia:**

Dott. ssa Silvia Campesi  
Arch. Leo Orgiu



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Leo Orgiu

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Sassari N. 489

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

Comune di Olbia

Sezione: Foglio: 31 Particella: 2944

Protocollo n. del

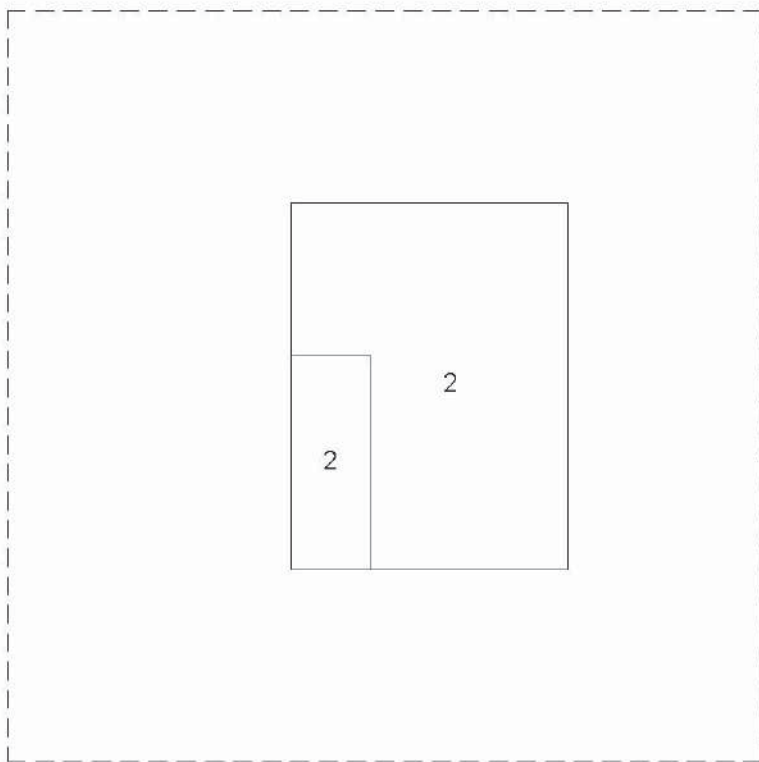
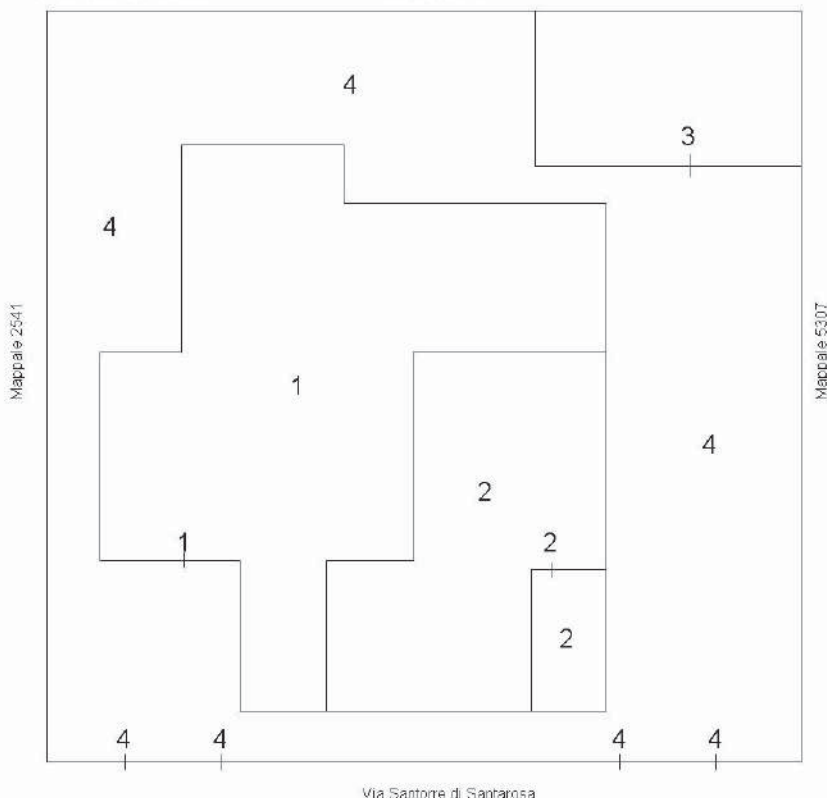
Tipo Mappale n. 89588 del 20/12/2022

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

**PIANO TERRA**

Mappale 2592



**PIANO PRIMO**



Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Comune di Olbia

Via Santorre Di Santarosa

civ. 33

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 2944

Subalterno: 1

Compilata da:

Leo Orgiu

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Sassari

N. 489

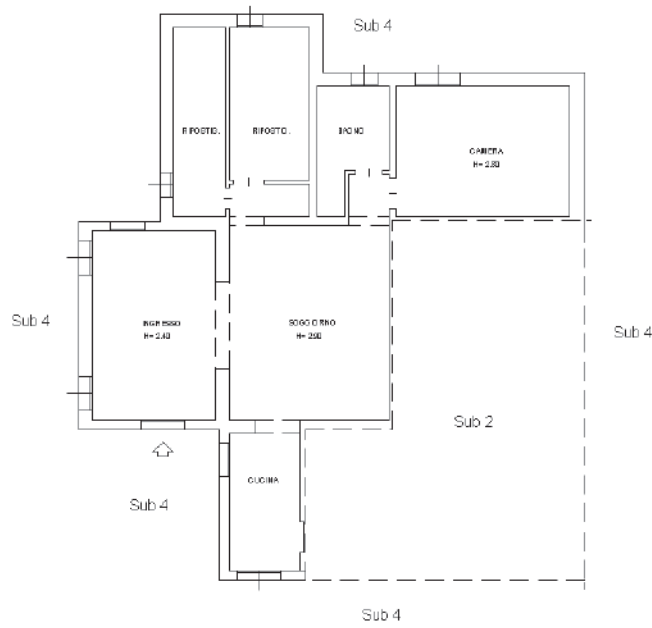
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO TERRA

Hm 2.70 Mt





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

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di Olbia

Via Santorre Di Santarosa

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 2944

Subalterno: 2

Compilata da:

Leo Orgiu

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Sassari

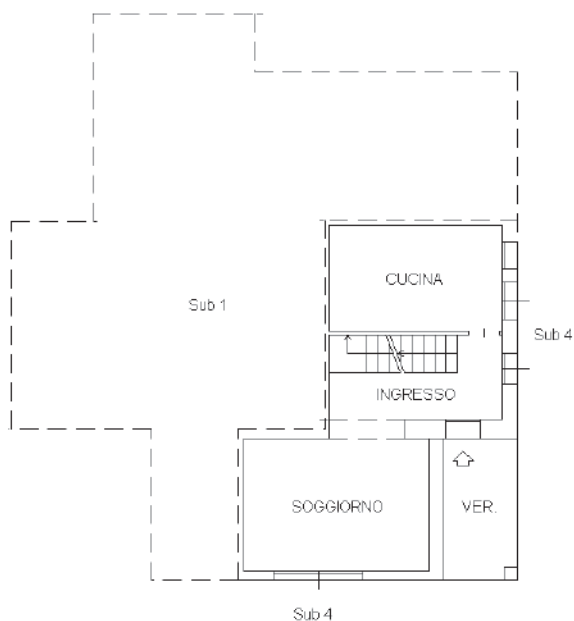
N. 489

Planimetria

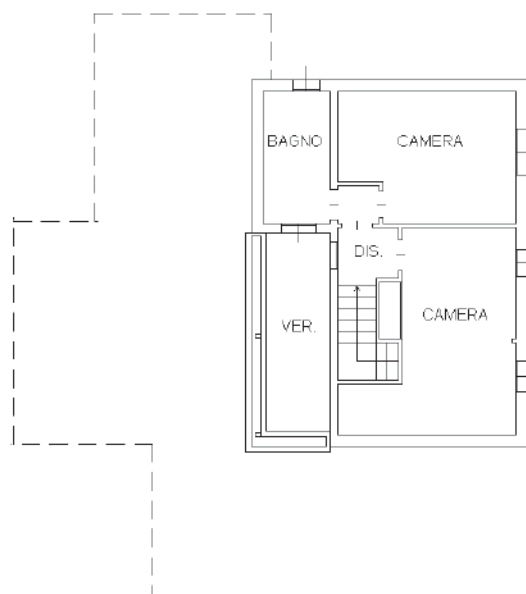
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
H 2.80 Mt



**PIANO PRIMO**  
H 2.55 Mt



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

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Comune di Olbia

Via Santorre Di Santarosa

civ. 37

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 2944

Subalterno: 3

Compilata da:

Leo Orgiu

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Sassari

N. 489

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
H 2.30 Mt

Mappale 2592

