



TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA

C.T.U. PROCEDURA ESECUTIVA N. 159/2013

B RELAZIONE PERIZIA PRIVACY



C.T.U.
Geom. Vittorio Muzzu

Committente:
Tribunale
Tempio Pausania

Data:
Luglio 2025


Studio Muzzu
Consulenza e Progettazione

Geometra Vittorio Muzzu
Via Confalonieri n° 15 07029 Tempio Pausania (SS)
3477810860 - 079670251
vitt.m@tiscali.it - vittorio.muzzu@geopec.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 159/2013****GIUDICE DELEGATO: DTT.SSA ANTONIA PALOMBELLA**

*** Dato oscurato ***	Creditore Interventuto	Avv. Ponsano Michele
*** Dato oscurato ***	Creditore Interventuto	Avv. Calvisi Maria Grazia
*** Dato oscurato ***	Surrogante/Sostituto	Avv. Calabresi Roberto
*** Dato oscurato ***	Debitore	
*** Dato oscurato ***	Debitore	
*** Dato oscurato ***	Creditore	Avv. Palitta Ignazia Paola Maria
*** Dato oscurato ***	Creditore	Avv. Bevere Massimo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**Termini di riferimento: Prossima Udienza 10/09/2025****Termini deposito perizia 27/07/2025****Richiesta di proroga in data 23/07/2025 accolta con ulteriori 40 gg in data 24/07/2025**

Il sottoscritto **Geom. Muzzu Vittorio** con studio a Tempio Pausania, via Confalonieri n° 15, con riferimento alla comunicazione dell'Ill.mo Giudice delegato in data 06/09/2024, ha prestato giuramento in data 07/09/2024, in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" dichiarando e pronunciando le seguenti parole: "Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi.

L'incarico conferito è articolato nei quesiti di seguito riportati e dovrà essere espletato secondo le prescrizioni specificate.

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

Provveda ad acquisire:

i) planimetria catastale;

ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;

iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;

iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;

v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica

i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;
- iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;
- iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto

prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem et similia*); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carrai, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le

operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

RISPOSTE AI QUESITI

E' stata verificata 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, a tal scopo si precisa quanto segue:

I fabbricati sono censiti nel comune di Olbia con i seguenti dati:

Foglio 30 particella 905-906-907 sub 1 del N.C.E.U. abitazione via Liguria	n. 10-12, P.T.
Foglio 30 particella 905 sub 2 del N.C.E.U. autorimessa via Liguria	n. 10-12, P.T.
Foglio 30 particella 905 sub 3 del N.C.E.U. abitazione via Liguria	n. 10-12, P.1.

I dati corrispondono con trascrizioni, pignoramento e quant'altro, in quanto gli stessi alla data dell'incarico del sottoscritto C.T.U. risultavano inseriti correttamente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio Provincia di Sassari).

Si precisa altresì che l'incarico al sottoscritto CTU, inizialmente era riferito al solo reperimento delle planimetrie catastali mancanti (sub 1 e 2) in quanto le stesse non risultavano allegate alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio Provincia di Sassari).

Dopo una serie di ricerche e richieste effettuate c/o Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio Provincia di Sassari) si è avuta la conferma che le planimetrie dei subb 1 e 2 non sono presenti perciò vanno ripresentate.

Comunicazione: NSD: ENTRATE.AGEDP-SS. REGISTRO UFFICIALE.23563.24/02/2025

Codice di riscontro: 8478

Gentile signor **Muzzu Vittorio**,

La informiamo che la richiesta di variazione da lei presentata con istanza del 27/02/2025 numero pratica SS0034601. Dalle ricerche effettuate ci risulta che le planimetrie richieste non sono state depositate.

Necessita la presentazione di una variazione docfa per planimetria mancante con il pagamento tributi, per ogni unità (sub 1 e sub 2).

Accertata la necessità di rielaborare la perizia nel rispetto delle disposizioni vigenti, il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto incarico dall'III.mo Giudice delegato per il completamento di tutte le operazioni necessarie per la definizione della procedura nel rispetto delle disposizioni vigenti, compresa la rivalutazione dell'immobile con aggiornamento della perizia precedente e alla presentazione delle pratiche catastali mancanti.

ELABORAZIONI CATASTALI DI RETTIFICA

In data 04/07/2025 è stata inviata istanza all'Agenzia Entrate (Ufficio Territorio Provincia di Sassari) per attribuzione identificativo unico catasto urbano e catasto terreni. La richiesta è motivata dalla discordanza fra le due sezioni che allo stato attuale non consentono la presentazione della pratica di accatastamento. Successivamente i tecnici delegati, (previo appuntamento telefonico) mi confermano che la procedura è la seguente:

1. deposito Tipo Mappale per ampliamento di sagoma (autorizzato in data 11/07/2025 protocollo n° SS00120186
2. deposito pratica docfa del 17/07/2025 autorizzata in data 18/07/2025 pratica n° SS0123646

La nuova numerazione catastale a rettifica dei precedenti dati: foglio 30 particella 905 subb 1,2 e 3, ora a seguito della variazione del N.C.T. e del N.C.E.U. assume i seguenti dati:

Foglio 30 particella 6196 subb 1,2,3, e 4. Si precisa che le schede catastali sono state adattate alle esigenze della carta catastale.

Lo stato attuale di possesso del bene non è libero, il piano terra, ubicato in via Liguria n. 10, composto da due unità abitative risulta occupato dalla *** Dato oscurato ***, figlia di *** Dato oscurato ***. Il terzo immobile, ubicato in via Liguria n. 12, ubicato al piano 1° con ingresso al P.T. risulta occupato dalla *** Dato oscurato *** e dalla sua famiglia in forza erede (figlia) di *** Dato oscurato ***.

In data 15/07/2025 è stata presenta istanza c/o l'Agenzia delle Entrate ufficio di Tempio Pausania richiesta per verifica presenza contratti di affitto sugli immobili oggetto della perizia. Riferimenti: prot. 0288391 del 15/07/2025, si precisa che l'ufficio per motivi di tempo evaderà la richiesta entro 30 gg.

Con riferimento alla richiesta sopra indicata si precisa quanto segue:

1. verificata la mancata risposta dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Tempio Pausania nei termini indicati, previsti per il 14/08/2025
2. con riferimento ad un ulteriore appuntamento in data 04/08/2025, nell'occasione la funzionaria dell'ufficio di Tempio Pausania, dichiara a seguito della verifica mediante ausilio del software dedicato al controllo dei contratti di locazione (serpico), attesta (**verbalmente**) con apposizione di timbro sulla richiesta (negativo) l'assenza di contratti di locazione relativi agli immobili oggetto della perizia.

Si precisa che la provenienza del bene è riferita a Istrumento

TRASCRIZIONI

1. **Trascrizione del 09/12/2002** – Registro Particolare 10399 e Registro Generale n° 13630.
Pubblico Ufficiale CASTELLI Eugenio di Olbia – Repertorio 115609 del 21/11/2002
Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.
2. **Trascrizione del 24/09/2003** – Registro Particolare 7957 e Registro Generale n° 11561.
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – Repertorio 79/493 del 14/11/2000
Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di Successione.

Sono state effettuate tutte le verifiche presso l’Agenzia del Territorio, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

- ✓ non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem et similia*);
- ✓ non sono stati riscontrati di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, e di conseguenza non si evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- ✓ non si segnala l’esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali)
- ✓ non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale in quanto trattasi di tre unità immobiliari di proprietà familiare, per le quali non è reso necessario regolamento condominiale, né la redazione di tabelle millesimali.

DESCRIZIONI GENERALI

Si precisa che per quanto riguarda le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.Lgs n. 37/2008 e successive modifiche i proprietari non hanno fornito documentazioni valide per la verifica di conformità degli impianti sopra citati. Gli stessi in fase di deposito della pratica di agibilità dovranno essere prodotti ai fini del completamento della documentazione necessaria.

- ✓ i beni pignorati per la quota di 1/1, precisando che trattasi di tre unità immobiliari distinte e perciò già divise allo stato attuale, precisando che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto al deposito del tipo mappale per ampliamento di sagome e successivo deposito della tre planimetrie catastali a completamento e correzione delle due mancanti (subb 1 e 2), e modifica del su 3 per errata rappresentazione grafica con conseguente ampliamento;
- ✓ è stata valutata la possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti, nel rispetto della situazione di fatto riscontrata e della pratica catastale depositata;

- ✓ si precisa ulteriormente che la formazione dei lotti rispetta scrupolosamente la tipologia complessiva del bene rispetto allo stato di fatto riscontrato, evitando ulteriori frammentazioni in lotti;
- ✓ la via di accesso risulta con ingresso comune da via Liguria n° 10 e 12.

Nei quadri successivi (formazione dei lotti) sarà descritto il quadro generale di ogni singola unità, con specifico riferimento alle indicazioni di: piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione, confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori.

Trattandosi di più immobili pignorati, è stata effettuata la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Gli immobili non sono stati edificati in area sottoposta a regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

DETERMINAZIONE VALORI IMMOBILI

E' stato determinato il valore delle singole unità che costituiscono i tre lotti, nel rispetto del progetto autorizzato e dello stato reale degli immobili, considerando per ciascun lotto gli eventuali interventi di adeguamento, lo stato di conservazione dello stesso e tutti gli elementi necessari per dare un valore congruo e coerente rispetto ai valori di mercato correnti; il pignoramento riguarda la proprietà per la quota di 1/1.

Nel caso specifico il valore complessivo e/o di singolo lotto è nettamente superiore ai valori minimi per i quali si applica il provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

DATI CATASTALI RIFERITI AL NUOVO ACCATASTAMENTO

Per quanto riguarda la situazione catastale il sottoscritto ha provveduto a redigere pratica di accatastamento suddivisa nelle seguenti fasi catastali:

1. Tipo mappale per ampliamento di sagoma coperta
2. Variazione catastale al N.C.E.U. introduzione planimetrie mancanti (ex subb 1 e 2) P.T.
3. Modifica planimetria (ex sub 3) per errata rappresentazione grafica della scheda in atti.
4. Tipo Mappale n. SS00120196 approvato in data 11/07/2025
5. Dichiarazione N.C.E.U. Pratica prot. n. SS00123646 del 18-07-2025

Il bene nei dati del pignoramento viene così descritto:

Fabbricati siti in comune di Olbia via Liguria:

- a. Appartamento composto da cinque vani catastali al piano terra, distinto al NCEU al foglio 30, particella 905 sub 1, cui sono graffiati i mappali 906 e 907, via Liguria n. 4 piano terra Z.C. 1, Categoria A/4, Classe 1, vani 5, R.C. € 253,06
- b. autorimessa al piano terra della superficie di mq 32 distinto al NCEU al foglio 30 mapp. 905, sub 2, via Liguria n. 4°, p.t. ZC 1, Cat. C&, mq 32, R.C. 170,22
- c. Appartamento composto da 7,5 vani catastali al piano primo, distinto al NCEU al foglio 30, particella 905 sub 3, via Liguria n. 12, P. 1°, Z.C. 1, Categoria A/2, Classe 1, vani 7,5, R.C. € 1.084,56. Il tutto confinante con eredi *** Dato oscurato ***, eredi *** Dato oscurato *** e via Liguria salvo altri.

I dati catastali indicati nel pignoramento identificano l'immobile in modo parzialmente esatto,

si precisa che discrasia, dovuta allo stato attuale in quanto le planimetrie del piano terra non erano presenti, perciò le destinazioni d'uso indicate nella banca dati dell'Agenzia Entrate (Ufficio del Territorio Provincia di Sassari) indicano un C6 a fronte di un A2 oggi introdotta dal C.T.U. con variazione catastale approvata in data 18/07/2025.

Sono state depositate e acquisite le seguenti documentazioni catastali: mappe, visure storiche, gli elaborati planimetrici a seguito di accatastamento delle unità da parte del sottoscritto C.T.U..

Su dichiarazione dell'I.V.G., a seguito della richiesta telefonica effettuata in data 21/07/2025, il funzionario IVG precisa, che per il periodo corrente (anno 2013) il modulo di controllo della pratica in oggetto non è stato depositato perché non necessario

Sono state svolte tutte le attività necessarie per acquisire i seguenti documenti di tutti i titoli validi e comunque compresi gli elaborati disponibili c/o Archivio Comune di Olbia) riguardante il bene nella loro totalità;

Richiesta accesso in data 15/04/2025 alle ore 16:31:06.

Il messaggio "RICHIESTA ACCESSO ATTI C.T.U. TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA" proveniente da "vittorio.muzzu@geopec.it" ed indirizzato a "protocollo@pec.comuneolbia.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: FF85CABC0082AD7E.39DC5224.F72EE837

posta-certificata@legalmail.it

Ritiro della documentazione effettuato c/o archivio comunale di Olbia in data 22/04/2025 ore 13:00.

i) planimetria catastali;

ii) titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dei quali si specifica l'assenza degli elaborati grafici dell'ultima licenza del 20/08/1962

1. *Richiesta ed approvazione di autorizzazione a costruire del 07/03/1950 rilasciata a nome di *** Dato oscurato ***;*

2. *Licenza di Costruire n° 311 del 20/08/1962 relativa ad alcune modifiche al piano terra e sopraelevazione piano primo rilasciata a nome di *** Dato oscurato ***;*

iii) *Licenza di Abitabilità n° 1532 del 07/11/1963 a nome di *** Dato oscurato *** , nella quale si indicano modifiche al piano terra e sopraelevazione del piano primo: **quattro vani, un bagno un corridoio e una dispensa***

iv) sono state effettuate le visure storiche degli immobili ora modificati a seguito di accatastamento);

v) sono presenti dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale. **(vedi visure ipotecarie allegate)**

vi) i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali a seguito dell'accatastamento degli immobili, hanno in precedenza individuato gli immobili in modo corretto;

STORIA CATASTALE

SITUAZIONE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

I fabbricati sono censiti nel comune di Olbia con i seguenti dati:

Foglio 30 particella 905-906-907	sub 1 del N.C.E.U. abitazione via Liguria	n. 10-12, P.T.
Foglio 30 particella 905	sub 2 del N.C.E.U. autorimessa via Liguria	n. 10-12, P.T.
Foglio 30 particella 905	sub 3 del N.C.E.U. abitazione via Liguria	n. 10-12, P.1.

SITUAZIONE ATTUALE (dopo la variazione catastale per ampliamento di sagoma)

1. Tipo Mappale approvato in data 11/07/2025 protocollo n° SS00120186
2. Pratica docfa approvata in data 18/07/2025 pratica n° SS0123646

DATI AGGIORNATI

Foglio 30 particella 6196 sub 1 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 12 P.T.

Foglio 30 particella 6196 sub 2 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 12 P.T.

Foglio 30 particella 6196 sub 3 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 10 P.1.

Foglio 30 particella 6196 sub 4 del N.C.E.U. BCNC ai subb 1 e 2 (atrio ingresso) via Liguria n. 12 P.T

Il tutto a seguito della presentazione delle pratiche catastali, così come indicato dall'III.mo Giudice Delegato.

Per quanto attiene alle certificazioni degli uffici di stato civile di Olbia si precisa quanto segue:

RICHIESTE EFFETTUATE IN DATA 07/07/2025 (vedi allegato tav. 1°)

Certificato di morte di Malu Maria

**** Dato oscurato *** nata il *** Dato oscurato *** a *** Dato oscurato ****

*Atto N. *** Dato oscurato *** Cittadinanza *** Dato oscurato ****

*È morta il *** Dato oscurato ****

*Atto N. *** Dato oscurato *** Olbia*

Documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile di Olbia, 07 luglio 2025

Estratto riassunto dell'atto di matrimonio che recita quanto segue:

**** Dato oscurato *** nato il *** Dato oscurato *** a *** Dato oscurato ****

*Atto N. *** Dato oscurato *** e *** Dato oscurato ****

*nata il *** Dato oscurato *** a *** Dato oscurato ***; Atto N. *** Dato oscurato *** Olbia*

Documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile di Olbia, 07 luglio 2025

ANNOTAZIONI

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Telti, in data 16/11/2020, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 3 parte II serie C anno 2020, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 5 parte II serie C anno 2020, i coniugi Podda Giuseppe e Deiana Mariangela, di cui al matrimonio controscritto si sono separati. Olbia, 22/12/2020

Si evidenzia che la quota di proprietà degli immobili e 1/1 a favore di *** Dato oscurato *** con riferimento al seguente atto di Successione:

Trascrizione del 28/04/2025 – Registro Particolare 3583 e Registro Generale n° 4836.

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – Repertorio 121396/88888/25del 18/04/2025

Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di Successione.

OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni intestati al *** Dato oscurato *** allo stato attuale sono occupati dai figli e più precisamente:

Piano terra le due unità immobiliari poste al n° 12 risultano attualmente occupate dalla *** Dato oscurato *** in forza di figlia di *** Dato oscurato ***

Piano primo l'unità immobiliare posta al n° 10 risulta attualmente occupata dalla *** Dato oscurato *** in forza di figlia di *** Dato oscurato ***

Per le tre unità immobiliari su dichiarazione verbale del *** Dato oscurato *** non sono presenti contratti di affitto, nonostante ciò il sottoscritto C.T.U., così come indicato in precedenza ha presentato istanza di verifica c/o l'Agenzia delle Entrate ufficio di Tempio Pausania in data 15/07/2025.

E' stata accertata la situazione relativa alla situazione amministrativa e catastale degli immobili, a seguito della quale si precisa quanto segue:

- 1) *Richiesta ed approvazione di autorizzazione a costruire del 07/03/1950 rilasciata a nome di Podda Emilio;*
costruzione di un fabbricato al piano terra costituito da: un vano di mt 9,10 x 4,00; un disimpegno avente una larghezza di mt 2,50; un bagno avente una larghezza di mt 2,50; una camera di mq 4,50x4,00; una cucina di mt 4,50x4,00; è un cortile di pertinenza (vedi planimetria allegata)
- 2) *Licenza di Costruire n° 311 del 20/08/1962 relativa ad alcune modifiche al piano terra e sopraelevazione piano primo rilasciata a nome di *** Dato oscurato ***; per questa pratica si precisa che gli elaborati grafici non sono presenti*
- 3) *Licenza di Abitabilità n° 1532 del 07/11/1963 a nome di *** Dato oscurato ***; nella quale si indicano modifiche al piano terra e sopraelevazione del piano primo: **quattro vani, un bagno un corridoio e una dispensa***

CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sono state predisposte ed effettuate le verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento di seguito indicate:

1. Iscrizione del 09/12/2002 – Registro Particolare 1600 e Registro Generale n° 13629. Pubblico Ufficiale CASTELLI Eugenio di Olbia – Repertorio 115609 del 21/11/2002 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
2. Trascrizione del 09/12/2002 – Registro Particolare 10399 e Registro Generale n° 13630. Pubblico Ufficiale CASTELLI Eugenio di Olbia – Repertorio 115609 del 21/11/2002 Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.
3. Trascrizione del 24/09/2003 – Registro Particolare 7957 e Registro Generale n° 11561. Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – Repertorio 79/493 del 14/11/2000 Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di Successione.
4. Trascrizione del 02/07/2013 – Registro Particolare 3918 e Registro Generale n° 5325. Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale – Repertorio 665/2013 del 22/05/2013 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.
5. Iscrizione del 21/10/2022 – Registro Particolare 1505 e Registro Generale n° 11698. Pubblico Ufficiale CASTELLI Eugenio di Olbia – Repertorio 115609 del 21/11/2002

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (**IPOTECA IN RINNOVAZIONE**).

6. Trascrizione del 28/04/2025 – Registro Particolare 3583 e Registro Generale n° 4836.
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – Repertorio 121396/88888/25del 18/04/2025
Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di Successione.

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SASSARI Data 03/07/2025 Ora 11:27:38 Ufficio provinciale – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Ispezione telematica Ispezione n. T62781 del 03/07/2025 per immobile Richiedente MZZVTR

Dati della richiesta

Immobile : Comune di OLBIA (SS) * Comuni collegati
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 30 - Particella 905
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 02/07/2025

Elenco immobili

Comune di OLBIA (SS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0030 Particella 00905 Subalterno 0001
Comune di OLBIA (SS) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 0030 Particella 00905 Subalterno 0002
Comune di OLBIA (SS) Catasto Fabbricati
3. Sezione urbana - Foglio 0030 Particella 00905 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. **ISCRIZIONE del 09/12/2002** - Registro Particolare 1600 Registro Generale 13629
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 115609 del 21/11/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1505 del 21/10/2022
Presenza graffati

2. **TRASCRIZIONE del 09/12/2002** - Registro Particolare 10399 Registro Generale 13630
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 115609 del 21/11/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

3. **TRASCRIZIONE del 24/09/2003** - Registro Particolare 7957 Registro Generale 11561
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 79/493 del 14/11/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

4. **TRASCRIZIONE del 02/07/2013** - Registro Particolare 3918 Registro Generale 5325
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 665/2013 del 22/05/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

5. **ISCRIZIONE del 21/10/2022** - Registro Particolare 1505 Registro Generale 11698
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 115609 del 21/11/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1600 del 2002

6. **TRASCRIZIONE del 28/04/2025** - Registro Particolare 3583 Registro Generale 4836
Pubblico ufficiale OLBIA Repertorio 121396/88888 del 18/04/2025
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati
(vedi allegati)

Si precisa che tutti i beni oggetto di pignoramento, e siti in Comune di Olbia, Via Liguria, sono contenuti nelle note di trascrizione.

VINCOLI EDIFICATORI CON INQUADRAMENTO URBANISTICO

PIANO URBANISTICO COMUNALE NORME TECNICHE SI ATTUAZIONE

Articolo 38 Zone B - Completamento residenziale di Olbia

1. Identifica il tessuto urbano consolidato di Olbia, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti.
2. Il Piano Urbanistico Comunale, tra le categorie individuate al comma 3 del precedente articolo, identifica le seguenti Sottozone omogenee:

- **Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare**
- Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense
- Sottozona B3 - Zone di completamento residenziale rade
- Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità
- Sottozona B5 - Zone di completamento residenziale saturate
- Sottozona B# - Zone di completamento residenziale con mantenimento del volume esistente

3. Il Piano Urbanistico Comunale all'interno delle zone B di completamento individua con appositi perimetri alcuni ambiti nei quali l'altezza massima degli edifici, per motivazioni inerenti il controllo dei caratteri insediativi e paesaggistici, è soggetta a limitazioni dell'altezza massima degli edifici.

In particolare, si identificano i seguenti ambiti:

- ambito con altezza massima degli edifici pari a 7,50 m.

- ambito con altezza massima degli edifici pari a 11,00 m.
- ambito con altezza massima degli edifici pari a 13,00 m.

4. E' ammessa l'applicazione delle misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione I Articolo 16 punto a, anche in incremento degli indici massimi previsti nelle singole sottozone. L'utilizzo delle misure di incentivazione non può generare edifici aggiuntivi / corpi di fabbrica distinti.

Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare

1. Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di Olbia che, presentando valori storico - ambientali da salvaguardare, necessitano tuttavia di interventi di riqualificazione e adeguamento statico, igienico e di un generale recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. Le zone B1 sono individuate nelle tavole del PUC mediante specifico perimetro.
3. Mediante intervento edilizio diretto sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.
4. Mediante Piano Urbanistico Attuativo, da estendere a un intero isolato o a una parte significativa di esso da autorizzare mediante specifica deliberazione consiliare, è ammessa la ristrutturazione edilizia, la nuova costruzione, anche mediante demolizione, fino al raggiungimento dei parametri urbanistici ed edilizi, alle condizioni di seguito riportate:
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 7,00
 - Altezza dell'edificio: 21,00 ml; l'altezza massima dei nuovi edifici non deve comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle immediate vicinanze;
5. L'ampliamento di cui al punto precedente è ammesso solo a seguito della cessione gratuita all'amministrazione comunale di aree per servizi da recuperare all'interno della zona B1 nella misura minima prevista dalle presenti norme. Non è consentita la monetizzazione delle aree per servizi.
6. Per la zona B1 che si affaccia sulla via Regina Elena e sulla via Roma (nel tratto compreso dalla via Nuoro fino alla via Regina Elena), il Comune predispone uno studio di dettaglio dei prospetti degli edifici, sulla base del quale si stabiliscono le facciate e i corrispettivi corpi edilizi retrostanti che devono essere conservati e tutelati.

Piano di Assetto Idrogeologico Regionale

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), riguarda la classificazione:

- Hg0 = pericolosità da frane aree per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali.
- Hi0 - P0 = pericolo idraulico (tratto studiato nel quale la piena risulta contenuta all'interno delle sponde per tutti i TR)

Non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem et similia*);

Non sono presenti vincoli e/o di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non si segnala l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

VALUTAZIONE FRA ATTI AMMINISTRATIVI REPERITI E STATO DI FATTO

Per quanto attiene alla conformità dell'immobile si precisa quanto segue:

Il lotto nel suo complesso allo stato attuale ha le seguenti dimensioni:

Superficie complessiva mq 230,49

Superficie coperta mq 119,32 (autorizzata nella prima pratica del 07/03/1950).

Successivamente con Licenza di Costruire n° 311 del 20/08/1962 si ottiene autorizzazione di modifica e sopraelevazione, per la quale in sede di agibilità (n° 1532 del 07/11/1963) si descrive la consistenza di quattro vani, un bagno un corridoio e una dispensa.

Il sottoscritto C.T.U., in sede di ritiro pratiche accesso atti in data 22/04/2025, verificata l'assenza di elaborati grafici relativi alla licenza sopra indicata (311 del 20/08/1962) dichiara quanto segue:

- a) non potendo valutare tecnicamente con riscontri grafici quanto realizzato e autorizzato, il sottoscritto può solo ipotizzare un ampliamento di sagoma volumetrica e di superficie coperta al piano terra, e contestualmente un ampliamento volumetrico e di superficie anche al piano primo. (vedi schemi grafici allegati).
- b) dalla lettura degli atti si desume che le opere realizzate siano in totale difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati

Con riferimento alle verifiche tecniche effettuate c/o il comune di Olbia si dichiara quanto segue:

- Prima verifica effettuata in data 30/04/2025, alle ore 15,50, alla presenza del *** Dato oscurato *** con il quale è stata valutata una situazione di massima per il riscontro delle problematiche dell'edificio e dei vincoli edificatori
- Seconda verifica effettuata in data 02/07/2025 alla presenza del *** Dato oscurato *** con il quale è stata valutata una situazione di più approfondita per il riscontro delle problematiche dell'edificio e dei vincoli edificatori In tale occasione il tecnico istruttore dichiara che il lotto in oggetto non è sottoposto a vincoli paesaggistici.

Dai due sopralluoghi, e dal controllo sul portale Sardegna Foto Aeree, non si evidenzia in modo chiaro l'epoca di realizzazione delle opere in difformità. Si ribadisce che gli atti amministrativi intercorrono fra il 1950 e il 1962, mentre l'Abitabilità è del 1963.

SI DESUME

Che la sopraelevazione è stata realizzata su un contesto edificatorio diverso (in ampliamento di superficie coperta e di volume) perciò non sanabili. Vedi elaborati grafici di raffronto

NORMATIVE DI RIFERIMENTO REGIONALI

- **Legge Regionale 23 ottobre 1985, n. 23:** (aggiornamento del 23-06-2025)
Disciplina le sanzioni per le opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire e le procedure per la demolizione.
- **Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001):**
Fornisce la normativa di riferimento a livello nazionale per gli abusi edilizi e le relative sanzioni.

A seguito di quanto sopra, accertata la non conformità della costruzione, si dichiara la possibilità di sanatoria con ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa derivati dalla demolizione delle opere non conformi

Legge Regionale 23 ottobre 1985, n. 23: (aggiornamento del 23-06-2025)

Art. 5

Variazioni essenziali e parziali difformità ^[14]

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato si intendono quelle che, realizzate senza rispettare le disposizioni di cui all'articolo 7-ter, hanno determinato almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica 20 giugno 1983, n. 2266/U (Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna) salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;
 - b) aumento superiore al 20 per cento della cubatura o della superficie coperta, per i soli fabbricati esistenti alla data del 24 maggio 2024, e del 10 per cento, in tutti gli altri casi; ^[15]
 - c) riduzione in misura superiore al 20 per cento, per i soli fabbricati esistenti alla data del 24 maggio 2024, e del 10 per cento, in tutti gli altri casi, di uno dei seguenti parametri:
 - 1) distanza da altri fabbricati;
 - 2) distanza dai confini del lotto;
 - 3) distanza dalle strade; ^[16]
 - d) indipendentemente dalle previsioni di cui alle lettere a), b) e c), modifica della localizzazione dell'edificio all'interno del lotto urbanistico di pertinenza determinata a seguito di rotazione su qualunque asse o traslazione, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato è inferiore al 50 per cento.

1-bis. Per parziali difformità rispetto al progetto approvato si intendono le variazioni che non raggiungono i limiti di cui al comma 1 e, nel caso di cui al comma 1, lettera d), superiori al 50 per cento. ^[17]

2. Non si ritengono, comunque, variazioni essenziali quelle in diminuzione rispetto ai volumi assentiti nonché quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili. ^[18]
3. Gli interventi di cui al comma 1 effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico, ambientale e idrogeologico, e su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso se il titolo abilitativo è stato ottenuto dopo l'apposizione del vincolo. ^[19]

Art. 16-bis

Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali trova applicazione l'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni; per le opere eseguite con variazioni essenziali o in parziale difformità dalla SCIA, CILA o CIL si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nei rispettivi articoli della presente legge.

2. L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità ed euro 1.000 nelle ipotesi di variazioni essenziali.
3. La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari

per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa

alcuna nuova costruzione. In caso di valutazione positiva delle proposte, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un titolo edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al quarto periodo. In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.

SANZIONI

La sanzione da applicare in caso di Sanatoria in Accertamento di Conformità con demolizione delle opere non conformi e pari al 5% del costo di demolizione delle opere derivate da computo metrico estimativo (redatto con prezzario regionale). L'importo così calcolato va raddoppiato, a questo si aggiungono le sanzioni per singola unità, i diritti di segreteria e i bolli per richiesta e il rilascio delle autorizzazioni.

L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità ed euro 1.000 nelle ipotesi di variazioni essenziali.

Foglio 30 particella 6196 sub 1 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 12 P.T.

Computo metrico demolizione = $10.000,00 \times 0.05\% = 500,00/2 = 1.000,00$ (euro mille/00)

Foglio 30 particella 6196 sub 2 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 12 P.T.

Computo metrico demolizione = $10.000,00 \times 0.05\% = 500,00/2 = 1.000,00$ (euro mille/00)

Foglio 30 particella 6196 sub 3 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 10 P.1.

Computo metrico demolizione = $10.000,00 \times 0.05\% = 500,00/2 = 1.000,00$ (euro mille/00)

Foglio 30 particella 6196 sub 4 del N.C.E.U. BCNC ai subb 4 e 5 (atrio ingresso) via Liguria n. 12 P.T

RIPARTIZIONE COSTI

Computo metrico oneri comunali costo demolizione = € 12.425,39 x 0.05 = € 621.27

621.27 x 2 = 1.242,54

Diritti segreteria = € 70,00

Costo progetto e direzione lavori: 6.000,00

Marche da Bollo 3 da € 16,00 per: richiesta sanatoria, autorizzazione primaria per demolizione opere realizzate in difformità e permesso finale a lavori ultimati, previa verifica e certificazione del comune.

Oltre ai costi della sanatoria, per rendere le unità immobiliari utilizzabili e agibili devono essere realizzate le seguenti opere:

- ✓ Costruzione dei servizi igienici (almeno due) uno a piano terra e uno al piano primo, questo nell'eventualità della costituzione di sole due unità immobiliari, (se si fonde il sub 1 con il sub 2), viceversa i bagni da realizzare sono tre.
- ✓ realizzazione di alcuni infissi esterni con modifiche alla muratura lato cortile
- ✓ modifica degli impianti idrico ed elettrico
- ✓ e comunque tutti gli interventi necessari per rendere le unità immobiliari finite, utilizzabili a regola d'arte nel rispetto delle norme urbanistiche ed igienico sanitarie in vigore

I costi necessari ipotizzati per progetto, direzione lavori, fine lavori, accatastamento di rettifica e agibilità vengono valutati approssimativamente in € 40.000,00.

Valutata la complessità e la tipologia delle variabili adottabili nel corso della progettazione il sottoscritto CTU esprime un valore puramente indicativo.

Valore complessivo dei costi = 1.242,54+70,00+6.000,00+48,00+40.000,00= € 47.360,00

ACCESSI AGLI IMMOBILI, VERIFICHE E DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile a seguito agli accessi effettuati nelle seguenti date viene così descritto:

Sopralluoghi: Primo in data 15/04/2025 effettuato alla presenza del funzionario IVG ***
Dato oscurato *** e del *** Dato oscurato *** proprietario

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Immobile al piano terra:

Foglio 30 particella 6196 sub 1 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 12 P.T.

Trattasi di una unità immobiliare adibita a civile abitazione costituito dai seguenti vani, pertinenze e/o accessori così composta:

STATO DI FATTO

Piano	Destinazione d'uso	Superficie utile mq.
Piano terra	Ingresso	15,17
Piano terra	Corridoio	4,84
Piano terra	Camera	17,92
Piano terra	Camera	12,80
Piano terra (demoliz.)	Soggiorno k	45,13
Piano terra (demoliz.)	Bagno	6,58
Piano terra	Cortile	21,36
Piano terra (demoliz.)	Veranda c.	22,13

Superficie commerciale abitazione = mq 123,53

STATO LEGITTIMO**Calcolo superficie lorda commerciale**

Comune	Foglio	Part.	Destinnaz.	Coeff. R.	Valore/mq	Superf. C.
Olbia	30	6196	Abitaz. P.T.	1.00%	1.400,00	63,00
Olbia	30	6196	Cortile	0.15%	1.400.00	112,20

CARATTERISTICHE E DIMENSIONI COMMERCIALI

La superficie lorda del piano terra risulta di mq 123,40, mentre quella utile interna di mq 102,44 e l'altezza utile interna (variabile) mt 3,24-2,57-2,10.

Il cortile di pertinenza ha una superficie complessiva pari a mq 24,15.

La veranda coperta ha una superficie complessiva pari a mq 19,28.

Dal punto di vista costruttivo, l'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in elevazione costituita da muratura in pietra e cemento di adeguato spessore.
- Strutture orizzontali del tipo prefabbricato con travetti aventi fondello in laterizio e superiore traliccio in ferro ed interposizione di elementi in laterizio forato.
- Controsoffitto zona soggiorno angolo k in tavolato di legno.
- Tavolati di divisione interna in mattoni forati di laterizio, disposti in foglio e legati con malta cementizia.
- Pavimentazione interna in tavolato di legno a doghe e disposto a spina di pesce.
- Pavimentazione esterna cortile in piastrelle di monocottura.
- Battiscopa in legno.
- Pavimentazione servizio igienico in ceramica.
- Rivestimenti servizio igienico, uno in ceramica di forma rettangolare e mattoni formato cm. 10x10 .
- I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetterie.
- Intonaci interni al civile.
- Tinteggiatura interna del tipo civile colore bianco.
- Porte interne in legno tamburato.
- Impianto elettrico sotto traccia.
- Impianto idrico sotto traccia con adduzione alla condotta comunale.
- Impianto fognario sotto traccia, confluyente verso il collettore comunale.
- Infissi esterni in legno e alluminio
- Portone ingresso in alluminio colore verde.

L'unità immobiliare di cui trattasi, adibita a civile abitazione, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione di qualche infisso esterno lato cortile, la pavimentazione in legno e le murature esterne che si affacciano sul cortile che necessitano di adeguata manutenzione.

A seguito di quanto sopra si evidenziano segni di usura strutturale nel lato interno del giardino per probabili infiltrazioni di umidità dai solai sovrastanti (travi in ferro visibilmente usurate) e segni di umidità sulle facciate.

Per quanto riguarda la struttura, all'interno non si evidenziano lesioni strutturali particolari tali da far pensare a problematiche di tipo strutturale. Alcuni solai interni coperti da perlinato in legno non sono visibili.

Foglio 30 particella 6196 sub 2 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 12 P.T.
 Trattasi di una unità immobiliare adibita a civile abitazione costituito dai seguenti vani, pertinenze e/o accessori così composta:

Piano	Destinazione d'uso	Superficie utile mq.
Piano terra	Ingresso soggiorno	14,42
Piano terra	Camera	17,82
Piano terra	Bagno (demoliz.)	5,27

Stato legittimo

Calcolo superficie lorda commerciale

Comune	Foglio	Part.	Destinnaz.	Coeff. R.	Valore/mq	Superf. C.
Olbia	30	6196	Abitaz. P.T.	1.00%	7.000,00	39,62

CARATTERISTICHE E DIMENSIONI COMMERCIALI

La superficie lorda del piano terra risulta di mq 45,76, mentre quella utile interna di mq 37,51 e l'altezza utile interna (variabile) mt 3,03-2,71-2,20.

Dal punto di vista costruttivo, l'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in elevazione costituita da muratura in pietra e cemento di adeguato spessore.
- Strutture orizzontali del tipo prefabbricato con travetti aventi fondello in laterizio e superiore traliccio in ferro ed interposizione di elementi in laterizio forato.
- Controsoffitto zona soggiorno angolo k e camera in tavolato di legno.
- Tavolati di divisione interna in mattoni forati di laterizio, disposti in foglio e legati con malta cementizia. (si precisa che manca infisso fra soggiorno e camera)
- Pavimentazione interna in tavolato di legno verniciato disposto in allineamento.
- Pavimentazione servizio igienico in ceramica.
- Pavimento e rivestimento servizio igienico in ceramica colore bianco con mattoni formato cm. 20x20.
- Il servizio igienico è completo di sanitari e rubinetterie.
- Intonaci interni al civile.
- Tinteggiatura interna del tipo civile colore bianco.
- Porte interne in legno.
- Impianto elettrico sotto traccia.
- Impianto idrico sotto traccia con adduzione alla condotta comunale.
- Impianto fognario sotto traccia, confluyente verso il collettore comunale.
- Infissi esterni in legno.
- Portone ingresso in pvc colore verde.

L'unità immobiliare di cui trattasi, adibita a civile abitazione, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione di qualche infisso esterno lato cortile, la pavimentazione in legno e le murature esterne che si affacciano sul cortile che necessitano di adeguata manutenzione.

A seguito di quanto sopra si evidenziano segni di usura strutturale nel lato interno del giardino posizionate in adiacenza alla veranda coperta (altra unità lato cortile) per probabili infiltrazioni di umidità dai solai sovrastanti (travi in ferro visibilmente usurate) e segni di umidità sulla facciata.

Per quanto riguarda la struttura, all'interno non si evidenziano lesioni strutturali particolari tali da far pensare a problematiche di tipo strutturale. Alcuni solai interni coperti da perlinato in legno non sono visibili.

Foglio 30 particella 6196 sub 3 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 12 P.1.

Trattasi di una unità immobiliare adibita a civile abitazione costituito dai seguenti vani, pertinenze e/o accessori così composta:

Piano	Destinazione d'uso	Superficie utile mq.
Piano primo	Ingresso	6,48
Piano primo (demoliz. parz)	Soggiorno k	45,50
Piano primo	Camera	19,52
Piano primo	Camera	18,71
Piano primo (demoliz.)	Bagno	4,75
Piano primo (demoliz.)	Bagno	5,68
Piano primo (demoliz.)	Terrazzo	29,36
Piano primo (demoliz.)	Balcone	9,68
Piano primo	Balcone	4,92

STATO LEGITTIMO

Calcolo superficie lorda commerciale

Comune	Foglio	Part.	Destinnaz.	Coeff. R.	Valore/mq	Superf. C.
Olbia	30	6196	Abitaz. P.1.	1.00%	1.500,00	117,74

CARATTERISTICHE E DIMENSIONI COMMERCIALI

La superficie lorda del piano terra risulta di mq 152,92, mentre quella utile interna di mq 139,68 e l'altezza utile interna è di mt 2,95

Il terrazzo ha una superficie complessiva pari a mq 30,35.

Il balcone ha una superficie complessiva pari a mq 10,33.

Dal punto di vista costruttivo, l'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in elevazione costituita da muratura in pietra e cemento di adeguato spessore.
- Strutture orizzontali del tipo prefabbricato con travetti aventi fondello in laterizio e superiore traliccio in ferro ed interposizione di elementi in laterizio forato.
- Tavolati di divisione interna in mattoni forati di laterizio, disposti in foglio e legati con malta cementizia.
- Pavimentazione interna in piastrelle di monocottura.
- Battiscopa in monocottura.
- Pavimentazione servizi igienici in ceramica colore sabbia chiaro.
- Rivestimenti servizi igienici, uno in ceramica colore sabbia chiaro bianco con mattoni formato vario.
- I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetterie.
- Intonaci interni al civile.
- Tinteggiatura interna del tipo civile colore bianco, ad eccezione di una camera dove le pareti sono di colore rosa pastello
- Porte interne in legno tamburato.
- Impianto elettrico sotto traccia.
- Impianto idrico sotto traccia con adduzione alla condotta comunale.

- Impianto fognario sotto traccia, confluyente verso il collettore comunale.
- Infissi esterni in legno.
- Portone ingresso in pvc colore verde.

L'unità immobiliare di cui trattasi, adibita a civile abitazione, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda la struttura, all'interno non si evidenziano lesioni strutturali particolari tali da far pensare a problematiche di tipo strutturale.

Atrio piano terra: Foglio 30 particella 6196 sub 4 (BCNC) bene comune non censibile ai subb 4 e 5 = mq 8,13

DEPOSITO CALCOLI STRUTTURALI GENIO CIVILE DI SASSARI

No sono stati riscontrati documentazioni relative al deposito dei calcoli strutturali. Si precisa che le opere, con riferimento al periodo di costruzione risulta precedente alle norme di seguito indicate: Legge 1086/71 e nel Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001).

OPERE DA REALIZZARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Superficie complessiva del lotto	mq 230,49
Superficie coperta	mq 119,32 (autorizzata nella prima pratica del 07/03/1950)
Superficie coperta attuale	mq 208,71 di cui in esubero mq 89,39
Superficie da demolire	mq 89,39

ATTI AMMINISTRATIVI E NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Per quanto riguarda la conformità della costruzione si danno le seguenti indicazioni:

- vii) *Richiesta ed approvazione di autorizzazione a costruire del 07/03/1950 rilasciata a nome di *** Dato oscurato ***;*
- viii) *Licenza di Costruire n° 311 del 20/08/1962 relativa ad alcune modifiche al piano terra e sopraelevazione piano primo rilasciata a nome di *** Dato oscurato ***;*
- ix) *Licenza di Abitabilità n° 1532 del 07/11/1963 a nome di *** Dato oscurato *** , nella quale si indicano modifiche al piano terra e sopraelevazione del piano primo: **quattro vani, un bagno un corridoio e una dispensa***

DATI PLANOVOLUMETRICI

La volumetria consentita nella zona B1 è pari a 3,00 mc/mq, con una superficie coperta pari al 50% del lotto.

Questi parametri portano alla conformità delle porzioni (indicate planimetricamente) autorizzate nel rispetto degli elaborati grafici delle autorizzazioni del 1950 e del 1962.

Stessa considerazione viene applicata al calcolo planivolumetrico che deve rispettare le indicazioni grafiche del primo progetto ed il rispetto dell'ingombro di quello successivo.

ELEMENTI DI RIFERIMENTO STIMA IMMOBILI**AGENZIA ENTRATE****Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO STAZIONE SAN SEMPLICIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	6	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1450	L	5,2	7,4	L
Box	NORMALE	700	1050	L	3,5	5,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
- Ottimo
 - Normale
 - Scadente

SCHEMA OMI CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

**RESIDENZIALE Ottobre 2023**Corrispettivo dichiarato: **162.000 €**Immobile: **RES A03 70 m²**

Numero immobili: 1

Comune di **OLBIA** Zona OMI: **B1**Quota trasferita **100%****RESIDENZIALE Luglio 2023** Numero immobili: 1Corrispettivo dichiarato: **90.000 €**Immobile: **RES A03 73 m²**Comune di **OLBIA** Zona OMI: **D2**Quota trasferita **100%****RESIDENZIALE Novembre 2023**Corrispettivo dichiarato: **106.000 €**Immobile: **RES A03 114 m²**

Numero immobili: 1

Comune di **OLBIA** Zona OMI: **D2**Quota trasferita **100%****RESIDENZIALE Gennaio 2024**Corrispettivo dichiarato: **120.000 €**Immobile: **RES A03 72 m²**

Numero immobili: 1

Comune di **OLBIA** Zona OMI: **B1**Quota trasferita **100%****RESIDENZIALE Marzo 2024**Corrispettivo dichiarato: **100.000 €**Immobile: **RES A03 66 m²**

Numero immobili: 1

Comune di **OLBIA** Zona OMI: **B1**Quota trasferita **100%**

RESIDENZIALE Aprile 2024

Corrispettivo dichiarato: **100.000 €**
Immobile: **RES A04 63 m²**

Numero immobili: 1

Comune di **OLBIA** Zona OMI: **D2**
Quota trasferita **100%**

RESIDENZIALE Settembre 2024

Corrispettivo dichiarato: **165.000 €**
Immobile: **RES A02 80 m²**

Numero immobili: 1

Comune di **OLBIA** Zona OMI: **B1**
Quota trasferita **100%**

RESIDENZIALE Ottobre 2024

Corrispettivo dichiarato: **150.000 €**
Immobile: **RES A02 121 m²**

Numero immobili: 1

Comune di **OLBIA** Zona OMI: **B1**
Quota trasferita **100%**

RESIDENZIALE Novembre 2024

Corrispettivo dichiarato: **89.000 €**
Immobile: **RES A04 3.5 vani**

Numero immobili: 1

Comune di **OLBIA** Zona OMI: **D2**
Quota trasferita **100%**

METODOLOGIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore degli immobili di cui trattasi si è adoperato il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, quale, l'ubicazione, la consistenza, lo stato dei luoghi, nonché la richiesta ed il valore di mercato di immobili similare ed indagini di mercato fra cui la consultazione dei dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

Si considera inoltre:

- 1) La situazione economica del mercato immobiliare attuale
- 2) La collocazione dell'immobile e le sue potenzialità di mercato rispetto all'ubicazione generale, ed in particolare alle viabilità e ai centri di grande comunicazione;
- 3) La legittimità della costruzione del fabbricato in relazione alle varie autorizzazioni dei vari Enti e le difficoltà oggettive per riprendere in mano le varie pratiche e al conformarsi alle varie norme di legge per la corretta ultimazione delle opere;
- 4) Lo stato di avanzamento dei lavori del complesso immobiliare realizzato e delle pertinenze;
- 5) Lo stato di conservazione delle opere già realizzate ed i degni avvenuti negli ultimi anni e più precisamente: grado di finitura, posizionamento rispetto agli edifici circostanti, livello di posizionamento, livello di esposizione, grado di visualizzazione panoramico, e la distinzione fra superfici commerciali parificate e accessori.

CRITERI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Il valore commerciale stimato dal CTU, a seguito delle considerazioni sopra indicate, determinato per edifici con simili caratteristiche dimensioni e ubicazione è di € 1.400,00 per il piano terra, di € 1500/mq per il piano primo.

CALCOLO VALORE DEGLI IMMOBILI SUDDIVISI IN LOTTI

STIMA FABBRICATI

LOTTO 1 Foglio 30 particella 6196 sub 1 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 12 P.T.

Calcolo superficie lorda commerciale

Comune	sub	Destinazione	Coeff. Rid.	Valore/mq	Superf. Com.	Valore
Olbia	1	Abitaz. P.T.	1.00%	1.400,00	63,00	88.200,00
Olbia	1	Cortile	0.15%	225,00	112,20	23.520,00
Olbia	4/parte1/2	Atrio comune	1.00%	1.400,00	5,44	7.616,00
						119.336,00

LOTTO 2 Foglio 30 particella 6196 sub 2 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 12 P.T.

Calcolo superficie lorda commerciale

Comune	sub	Destinazione	Coeff. Rid.	Valore/mq	Superf. Com.	Valore
Olbia	2	Abitaz. P.T.	1.00%	1.400,00	39,62	55.468,00
Olbia	4/parte1/2	Atrio comune	1.00%	1.400,00	5,44	7.616,00
						63.084,00

LOTTO 3 Foglio 30 particella 6196 sub 3 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 10 PT e 1

Calcolo superficie lorda commerciale

Comune	sub	Destinazione	Coeff. Rid.	Valore/mq	Superf. Com.	Valore
Olbia	3	Abitaz. P.1.	1.00%	1.500,00	117,74	176.610,00
						176.610,00

CALCOLO PERCENTUALE RIPARTIZIONE COSTI SANATORIA

Superficie commerciale dei singoli lotti:

LOTTO 1 Foglio 30 particella 6196 sub 1 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 12 P.

43,00+5,44+15%di 112,00 = mq 85,27

LOTTO 2 Foglio 30 particella 6196 sub 2 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 12 P.T

39,62+5,44 = mq 45,06

LOTTO 3 Foglio 30 particella 6196 sub 3 del N.C.E.U. abitazione via Liguria n. 10 PT e 1

117,74 = mq 117,74

SUPERFICE COMPLESSIVA TOTALE = MQ. 248.06**SUPERFICE RAGGUAGLIATA**

LOTTO 1 = 0,344% € 47.360,00 = 16.291,84

LOTTO 2 = 0,182% € 47.360,00 = 8.619,52

LOTTO 3 = 0,474% € 47.360,00 = 22.448,64

Lotto n. 1 = € 119.336,00 - 16.291,84 = 103.044,16
(centotremilaquarantaquattro/16)

Lotto n. 2 = € 63.084,00 - 8.619,52 = 54.464,48

(cinquantaquattromilaquattrocentosessantaquattro/48)

Lotto n. 3 = € 176.610,00 - 22.448,64 = 154.161,36

(centocinquantaquattromilacentosessantuno/36)

NOTIFICA ALLE PARTI

Comunicazioni alle parti: PEC in data 22/07/2025 alle ore 17:41

CONCLUSIONI

Quanto esposto nella presente relazione, (composta da 29 pagine+indice) che si deposita in originale, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente esaudito il mandato affidato dall'**III.mo. Giudice Dtt.ssa Antonia Palombella.**

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti, qualora si rendessero necessari.

ALLEGATI

- 1) TAV. A RELAZIONE PERIZIA
- 2) TAV. B RELAZIONE PERIZIA PRIVACY
- 3) TAV. A RELAZIONE PERIZIA
- 4) TAV. 1A CERTIFICATI STATO CIVILE
- 5) TAV. 2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 6) TAV. 3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- 7) TAV. 4 SERVIZIO FOTOGRAFICO
- 8) TAV. 5 ELABORATI GRAFICI C.T.U.
- 9) TAV. 6 ELENCO LOTTI

Tempio Pausania 25/07/2025**Il C.T.U.**

Geom. Vittorio Muzzu

Indice

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	1
Termini di riferimento: Prossima Udiienza 10/09/2025	1
Termini deposito perizia 27/07/2025	1
Richiesta di proroga in data 23/07/2025 accolta con ulteriori 40 gg in data 24/07/2025 ..	1
COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE.....	1
RISPOSTE AI QUESITI	6
ELABORAZIONI CATASTALI DI RETTIFICA	7
TRASCRIZIONI	8
DESCRIZIONI GENERALI	8
DETERMINAZIONE VALORI IMMOBILI.....	9
DATI CATASTALI RIFERITI AL NUOVO ACCATASTAMENTO	9
Il bene nei dati del pignoramento viene così descritto:.....	9
STORIA CATASTALE.....	10
SITUAZIONE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	10
SITUAZIONE ATTUALE (dopo la variazione catastale per ampliamento di sagoma)....	11
DATI AGGIORNATI.....	11
RICHIESTE EFFETTUATE IN DATA 07/07/2025 (vedi allegato tav. 1°).....	11
Certificato di morte di Malu Maria	11
Estratto riassunto dell'atto di matrimonio che recita quanto segue:	11
OCCUPAZIONE DEI BENI	11
CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	12
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA	13

VINCOLI EDIFICATORI CON INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	14
VALUTAZIONE FRA ATTI AMMINISTRATIVI REPERITI E STATO DI FATTO	16
SI DESUME	16
NORMATIVE DI RIFERIMENTO REGIONALI	16
Legge Regionale 23 ottobre 1985, n. 23: (aggiornamento del 23-06-2025)	17
SANZIONI.....	18
ACCESSI AGLI IMMOBILI, VERIFICHE E DESCRIZIONE GENERALE	19
DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI	19
STATO LEGITTIMO	20
CARATTERISTICHE E DIMENSIONI COMMERCIALI	20
CARATTERISTICHE E DIMENSIONI COMMERCIALI	21
CARATTERISTICHE E DIMENSIONI COMMERCIALI	22
DEPOSITO CALCOLI STRUTTURALI GENIO CIVILE DI SASSARI	23
OPERE DA REALIZZARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	23
ATTI AMMINISTRATIVI E NORMATIVE DI RIFERIMENTO.....	23
DATI PLANOVOLUMETRICI	23
ELEMENTI DI RIFERIMENTO STIMA IMMOBILI	24
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato.....	24
SCHEMA OMI CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI	24
METODOLOGIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI.....	26
CRITERI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	26
CALCOLO VALORE DEGLI IMMOBILI SUDDIVISI IN LOTTI	27
STIMA FABBRICATI	27
CALCOLO PERCENTUALE RIPARTIZIONE COSTI SANATORIA	28
SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE = MQ. 248.06	28
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	28
NOTIFICA ALLE PARTI.....	28
COMUNICAZIONI ALLE PARTI.....	28
CONCLUSIONI.....	28
ALLEGATI	29