



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.

[10/2025]

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Oggetto del pignoramento:

1/1 Nuda Proprietà di: Appartamento composto da piano terra e soppalco, sito in Comune di Olbia, consorzio Costa Corallina, Via Porto Spurlata snc, interno C58, composta da vani catastali 4, con annesse verande, terrazzo e cortile di pertinenza della superficie di 515 mq, confinante con appartamento C 57, terreno mappale 681 distinta al catasto fabbricati al foglio 65 mappale 378 sub 1 graffato con il sub 2, categoria A/2, Classe 1, Vani 4, Rendita Catastale euro 578,00.

1/1 di Nuda Proprietà di: Autorimessa, sito in Comune di Olbia, consorzio Costa Corallina, Via Porto Spurlata snc, piano terra, contraddistinta con il numero interno 54, di 15 mq, confinante con posto auto n 57, distinta al catasto fabbricati al foglio 65 mappale 71 sub 1 categoria C/6 Classe 1. Mq 15 rendita 79,79 euro.

Promossa da:

Contro:

C.T.U.:

Arch. Andrea Giovanni Antolini Via Redipuglia n. 77 – Olbia (SS) Iscritto all'Ordine degli Architetti di Sassari al n. 884 CTU del Tribunale di Tempio Pausania – Esperto estimatore per perizie immobiliari.

Introduzione:

Il sottoscritto Architetto Andrea Giovanni Antolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 884, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) dal Tribunale di Tempio Pausania nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, ha redatto la presente relazione di stima avente ad oggetto un immobile sito in via Porto Spurlata snc, Olbia Costa Corallina. Il lavoro è stato svolto nel rispetto delle vigenti normative e delle regole deontologiche della professione, con l'obiettivo di fornire al Giudice dell'Esecuzione una valutazione oggettiva, completa e

documentata, utile ai fini della vendita forzata del bene. La stima è stata eseguita sulla base della documentazione agli atti, dell'esame dello stato dei luoghi e dell'analisi del mercato immobiliare locale.

Quesito1:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

È presente la documentazione catastale richiesta, fatta eccezione dell'elaborato planimetrico che non risulta presente presso la banca dati del catasto.

Vengono allegate alla presente relazione peritale: visure catastali attuali e storiche, visura planimetrica, estratto di mappa, visura ipotecaria aggiornata e relazione notarile. La documentazione è completa e idonea a consentire una corretta identificazione giuridica, tecnica e urbanistica del bene pignorato.

Occorre precisare che la planimetria catastale non riporta lo stato di fatto dei luoghi rilevato dal sottoscritto CTU durante la fase di sopralluogo. Rispetto alla planimetria catastale reperita dall'archivio del catasto si nota la chiusura della veranda sul fronte con conseguente ampliamento del soggiorno.

Proprietà:

1/1 Nuda proprietà del signor

½ Diritto di usufrutto con diritto di accrescimento reciproco del sig.

½ Diritto di Usufrutto con diritto di accrescimento reciproco della sig.ra
in
separazione dei beni.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania: riferita al bene identificato al 65 mappale 378 sub 1 graffato con il sub 2, risultano le seguenti formalità:

Ai beni sopra descritti sono pervenuti con atto di compravendita in data 15 dicembre 2000, con numero di repertorio 28687, rogante dott. Stefano Venezia, Notaio in Bresso, trascritto presso l'agenzia delle entrate- servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 10 gennaio 2001 al n. 238/180, dalla società Hobberley enterprises limited, con sede in Gran Bretagna e Irlanda del Nord, codice fiscale 11982010156.

Alla società Hobberley enterprises limited l'immobile è pervenuto dai signori Bertoli Giuseppe e Cot Françoise Luare, con atto di compravendita a rogito ddott. Enrico Lainati notaio in Milano, in data 10 dicembre 1996, rep. 200422, registrato e trascritto in data 07 gennaio 1997 ai nn 72/64.

1. Ipoteca giudiziale, emessa dal Tribunale di Milano, in data 29 settembre 2022, con numero di repertorio 27436, per capitale di euro 20.000,00, totale 40.000,00, iscritta presso l'agenzia delle entrate- servizio di Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 10 marzo 2023 ai nn 2596/277, a favore della _____, nata a _____, per ragioni di nuda proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinto all'NCEU foglio 65, mappale 378 sub 1 graffato con il sub 2 e foglio 26 mappale 71 sub 1. Precisazioni: nella soprascritta ipoteca l'autorimessa è stata indicate al foglio 66
2. Pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania in data 27 Gennaio 2025, repertorio n 105, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 13 febbraio 2025 ai nn° 1513/1146 a favore del signor _____ (_____) per ragioni pari a 1/1 di nuda proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCEU foglio 65, mappale 378 sub 1 graffato con il sub 2 e foglio 26 mappale 71 sub 1. Precisazioni: viene fatta la precisazione che al signor _____ successivamente aggiornato e _____.

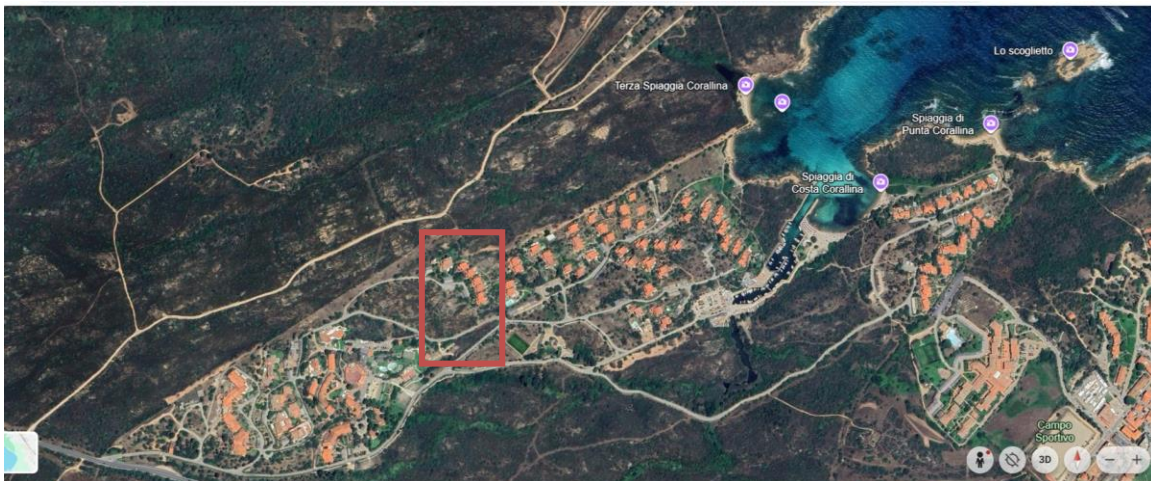
Alla Presente relazione vengono allegati I seguenti documenti:

- Visura storica
- Visura per soggetto

- Visura planimetrica
- Estratto di mappa
- Ispezione ipotecaria
- Relazione notarile
- Verbale sopralluogo
- Planimetria quotata
- Concessioni edilizie
- Relazione fotografica

Quesito 2:

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti ermetici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;





Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è inserito nel Consorzio di Costa Corallina, ricadente nel territorio amministrativo del Comune di Olbia, in un ambito costiero di riconosciuto pregio ambientale e paesaggistico.

Il consorzio di Costa Corallina è un complesso immobiliare costruito dalla società Costa Corallina alla fine degli anni 80, sono presenti unità immobiliari di varia tipologia, un hotel a 4 stelle, campi da tennis, autorimesse e un porticciolo turistico, il consorzio è amministrato dallo Studio Buioni di Olbia.

Il contesto territoriale è tipicamente gallurese, contraddistinto da morfologia granitica, profili costieri articolati e vegetazione mediterranea, con prevalente destinazione residenziale e turistico-stagionale.

Sotto il profilo localizzativo, l'area si colloca a breve distanza dai principali centri di riferimento, pur non beneficiando di una fruizione pedonale dei servizi. Il centro urbano di Olbia risulta raggiungibile percorrendo la viabilità ordinaria per un tragitto di circa 14 km, mentre l'abitato di Porto San Paolo si trova a circa 2 km. In entrambi i casi, l'accesso ai servizi richiede normalmente l'utilizzo del mezzo privato, non essendo presenti nel perimetro consortile dotazioni urbane complete.

Le principali infrastrutture di trasporto del quadrante nord-orientale della Sardegna — tra cui l'Aeroporto di Olbia Costa Smeralda e il Porto di Olbia — risultano agevolmente raggiungibili in auto, con tempi di percorrenza contenuti e compatibili con la scala territoriale di riferimento.

Per quanto concerne la dotazione di servizi, le strutture di uso quotidiano (istituti bancari, uffici postali, presidi sanitari e offerta commerciale generalista) sono concentrate principalmente nei centri di Olbia e Porto San Paolo. Il Consorzio presenta invece caratteristiche coerenti con una funzione prevalentemente residenziale e ricettiva, con servizi limitati e non assimilabili a quelli propri di un tessuto urbano consolidato.

Descrizione degli esterni dell'immobile.

Nel corso delle operazioni peritali sono stati eseguiti due sopralluoghi presso l'immobile in esame. Il primo accesso ispettivo è avvenuto in data **24/11/2025**, durante il quale sono state rilevate alcune difformità e criticità che hanno reso necessario un successivo approfondimento. A tal fine, è stato effettuato un secondo sopralluogo in data **04/02/2026**, finalizzato alla verifica e alla conferma delle osservazioni precedentemente formulate.

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un appartamento inserito all'interno di un complesso residenziale di case a schiera. Nella fattispecie, l'unità dei sigg. Scotti costituisce l'elemento di capo schiera, condizione che determina una maggiore esposizione libera e una fruibilità più ampia degli spazi esterni rispetto alle unità intermedie.

Le finiture esterne del fabbricato risultano coerenti con il linguaggio architettonico tipico degli insediamenti turistico-residenziali della Costa Smeralda sviluppatasi tra gli anni '70 e '80, caratterizzati da superfici ad intonaco spugnato, presenza di elementi in legno e pietra, nonché infissi esterni in legno. L'impostazione stilistica, volutamente ispirata a

un'estetica naturale e "invecchiata", contribuisce a un inserimento armonico nel paesaggio circostante.

La proprietà è dotata di un'area pertinenziale di circa 515 mq, sulla quale si sviluppano spazi a giardino e verande, sia coperte sia scoperte, che rappresentano un elemento qualificante dell'immobile. Tali spazi godono di un affaccio panoramico di particolare pregio verso l'Isola di Tavolara, con una vista di indubbio valore paesaggistico e commerciale.

Si osserva, tuttavia, che, sebbene il carattere architettonico e l'effetto materico delle superfici tendano visivamente a mitigare e mascherare talune imperfezioni delle facciate, lo stato conservativo esterno del fabbricato non può ritenersi complessivamente ottimale. Sono infatti presenti segni di degrado e discontinuità manutentive che, pur risultando meno evidenti per le caratteristiche stilistiche dell'intervento edilizio, incidono sulla valutazione tecnica generale delle condizioni dell'involucro esterno.

Descrizione degli interni e distribuzione interna

L'unità immobiliare, nello stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi, presenta una distribuzione interna articolata su più livelli, coerente con la tipologia edilizia e con l'impostazione progettuale originaria.

L'accesso all'abitazione può avvenire alternativamente dal lato longitudinale, in corrispondenza della zona cucina, oppure dal lato frontale attraverso l'infisso scorrevole posto sul prospetto principale. Il piano terra risulta composto da un ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura, costituente il vano principale della zona giorno.

Ad una quota leggermente inferiore — con dislivello di circa 20 cm rispetto al soggiorno — si sviluppa la zona notte, nella quale trovano collocazione un servizio igienico (wc) e una camera da letto matrimoniale, dotata di uscita verso il prospetto retrostante l'immobile.

All'interno del soggiorno è presente una scala in legno che conduce al piano soppalcato, ove risultano ricavati un ulteriore servizio igienico e due camere da letto aggiuntive, rispettivamente una singola e una matrimoniale. Il soppalco presenta altezze interne variabili, con un valore minimo rilevato pari a circa 1,75 m e un'altezza massima pari a circa 2,35 m.

Sotto il profilo delle finiture e dell'aspetto estetico, l'unità si presenta in condizioni complessivamente discrete, pur evidenziando caratteristiche

costruttive e materiali riconducibili all'epoca di realizzazione. Si riscontrano pavimentazioni in cotto, copertura lignea, nonché pareti intonacate e tinteggiate, bagni rivestiti in gress porcellanato. Impianto elettrico datato.

Si segnalano tuttavia rilevanti criticità manutentive, in particolare la presenza di importanti fenomeni di infiltrazione d'acqua provenienti dalla copertura in corrispondenza dell'area soggiorno. Tali infiltrazioni, secondo quanto constatato e riferito, comportano durante gli eventi meteorici la necessità di predisporre contenitori per la raccolta dell'acqua, al fine di limitare i danni alle superfici e alle finiture interne.

Completano l'unità immobiliare due verande coperte una sul fronte e una sul retro dove sono stati ricavati degli spazi utilizzabili come deposito per oggetti e utensili. Il giardino è ben curato e con una notevole vista sull'isola di Tavolara.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico. L'unità risulta dotata di impianto di climatizzazione estiva ed invernale tramite split a pompa di calore, non essendo stato rilevato un impianto di riscaldamento tradizionale centralizzato o autonomo a diffusione radiante.

Sono presenti difformità rispetto alla concessione approvata che risultano non sanabili, in seguito verranno chiarite ed esplicitate analiticamente.

Il posto auto (autorimessa) distinto al catasto fabbricati al foglio 65 particella 71 sub 1 è ubicato in posizione più elevata rispetto alla quota dell'abitazione, di circa tre metri, risulta coperto da incannucciato.

Elenco superfici utili rilevate:

Piano terra

- Soggiorno 28.00
- Cucina: 2.70 mq
- Letto: 10.00 mq
- Veranda Scoperta/giardino: 51.5 mq
- Verande coperte: 44,00 mq
- wc: 3.50 mq

Piano soppalco:

- Letto 1: 9.63 mq

- Letto 2: 5,00 mq
- Bagno 2: 3.60 mq

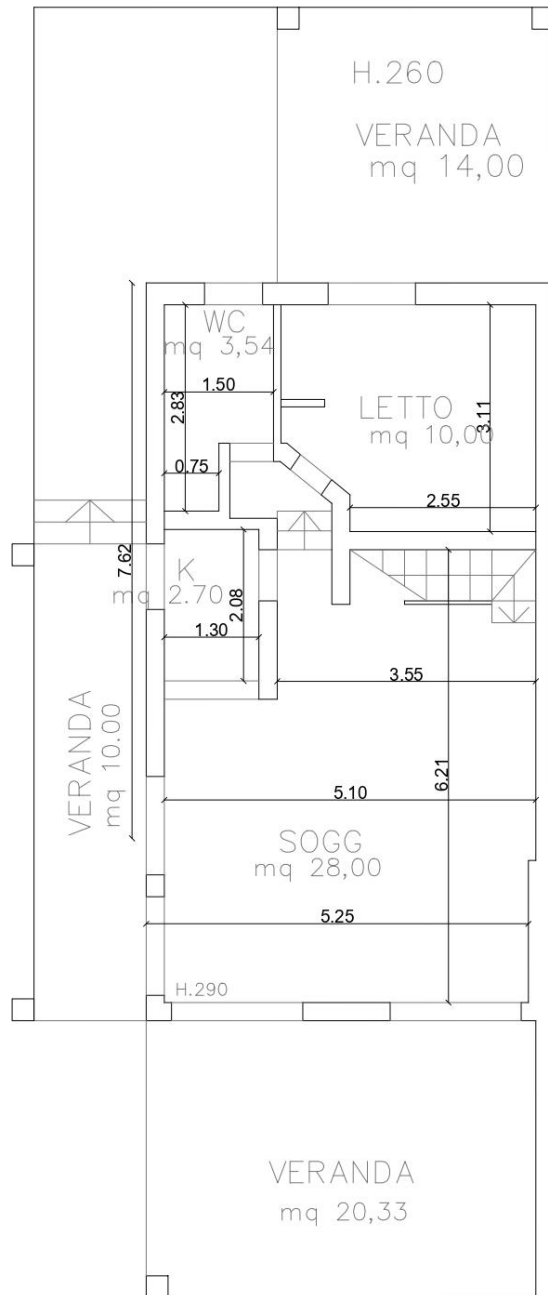
Elenco delle superfici coperte commerciali rilevate:

- Giardino e aree scoperte e pavimentate di pertinenza: mq 471,00
- Verande coperte: $(20,00 + 14,00 + 10,00) =$ mq 44,00
- Superficie coperta piano terra: 55.00 mq
- Superficie coperta piano soppalcato: 25,00 mq

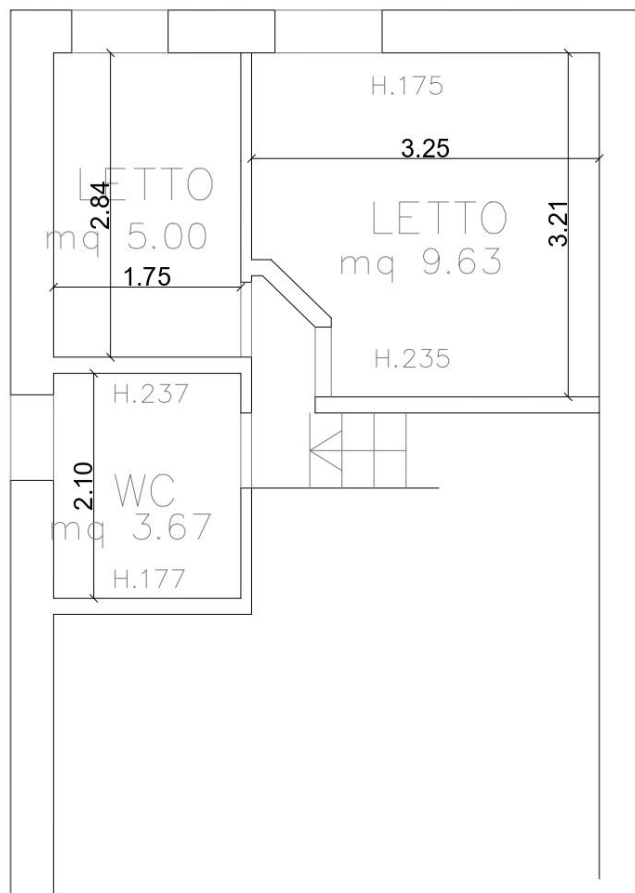
Elenco superfici coperte commerciali concesionate (c.e. 210-3 del 1978)

- Giardino e aree scoperte e pavimentate di pertinenza: mq 515,00
- Verande coperte: mq 11,00
- Superficie coperta piano terra: 37,00 mq
- Superficie coperta piano soppalcato: 25,00 mq

Planimetria di rilievo:

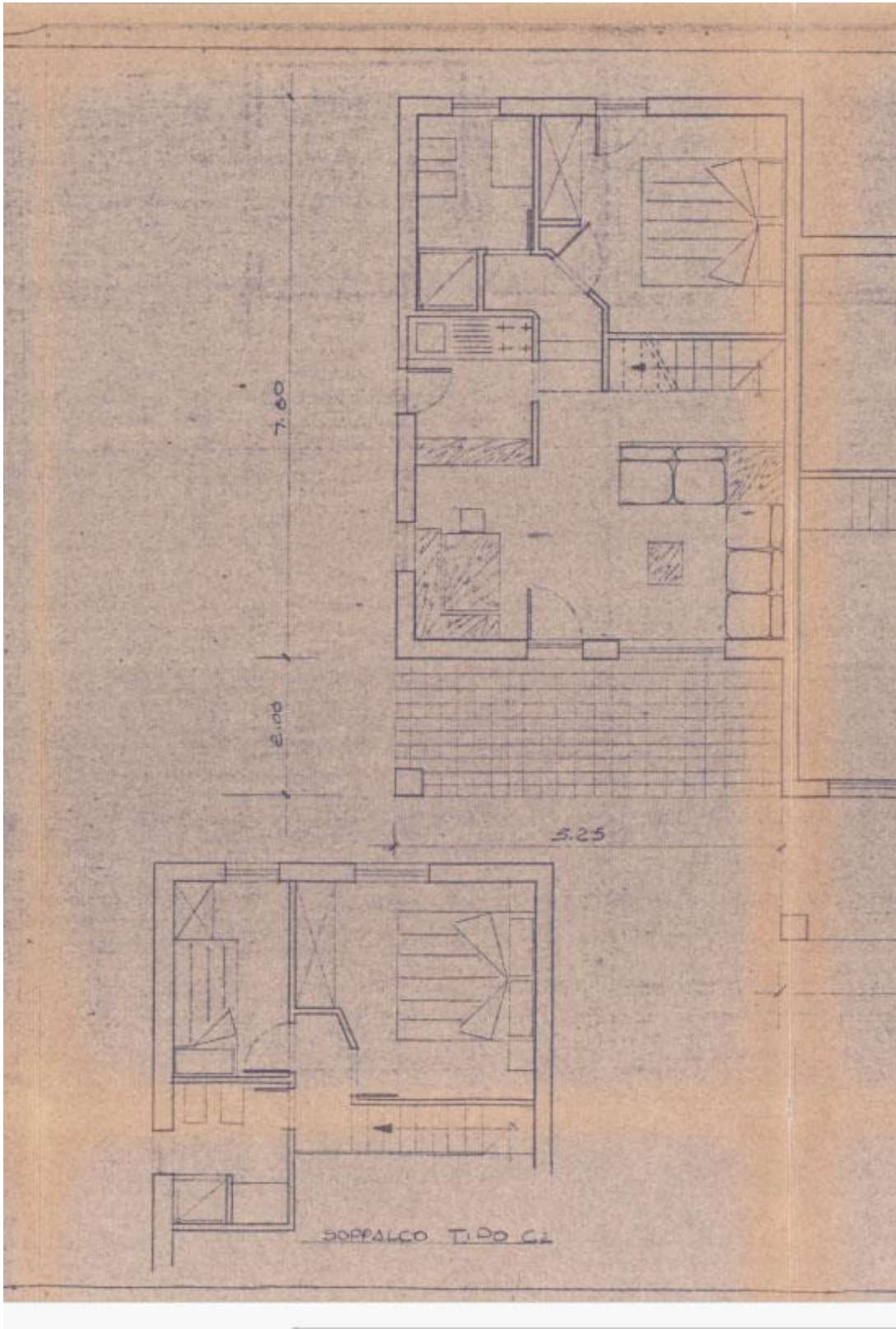


PIANO TERRA



SOPPALCO

Planimetrie concessionate:



Quesito 3:

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

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

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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuate l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati identificativi del bene, così come i dati catastali coincidono perfettamente con i dati riportati nel pignoramento.

Alla presente relazione si allega, visura dell'immobile, visura storica, planimetria catastale e l'estratto di mappa dove sono individuabili i confini catastali.

Non è presente l'elaborato planimetrico, pertanto non è stato possibile definire i confini catastali.

Dall'analisi della documentazione catastale si rileva che la planimetria depositata rappresenta lo stato concessionato dell'unità immobiliare. Tuttavia, il rilievo metrico eseguito in loco ha evidenziato difformità edilizie, consistenti nell'ampliamento del soggiorno e nella presenza di verande coperte non conformi a quanto assentito.

Quesito 4:

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Il sottoscritto CTU non ritiene corretto aggiornare la planimetria catastale in quanto le opere sono state eseguite senza alcun titolo edilizio.

Quesito 5:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

L'immobile oggetto della presente stima, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 65 mapp.378 sub. 1, foglio 65 mapp. 71 sub 1, ricadono all'interno della **zona omogenea F7** del piano di fabbricazione del comune di Olbia. Si allega alla presente relazione il report di destinazione urbanistica dove sono specificate le norme di attuazione.

Quesito 6:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'edificio risulta realizzato in forza della concessione edilizia n. 715 del 06/03/1975 e della successiva variante n. 210/3 del 27/04/1978, rilasciate alla società Costa Corallina.

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'Archivio Storico del Comune di Olbia, ove ha potuto esaminare la concessione edilizia in variante n. 210/3 del 27/04/1978. Dal confronto tra gli elaborati assentiti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo sono emerse difformità edilizie.

Al fine di verificare l'eventuale regolarizzazione delle opere, è stata effettuata ulteriore ricerca presso l'Ufficio Condono del Comune di Olbia, dalla quale non sono risultate presentate istanze di sanatoria o procedure di condono edilizio riferibili all'unità immobiliare in esame.

Dall'atto di compravendita stipulato _____ si evince che, alla data dell'acquisto, l'immobile veniva dichiarato conforme alla concessione edilizia n. 210/3 del 27/04/1978. I

_____, interpellati dal sottoscritto, hanno confermato quanto riportato

nell'atto, dichiarando altresì di non aver mai presentato pratiche edilizie o istanze di sanatoria relative agli ampliamenti riscontrati.

Alla luce delle verifiche eseguite, le opere rilevate devono pertanto ritenersi non conformi ai titoli edilizi assentiti. Considerato che l'immobile ricade in ambito sottoposto a tutela, tali interventi non risultano suscettibili di sanatoria; conseguentemente, si renderà necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi mediante rimozione delle opere abusive.

E' presente un certificato di abitabilità del 1982, che si allega alla presente relazione.

Le opere abusive sono qui sotto descritte:

- Avanzamento del muro del prospetto frontale fino alla chiusura completa della veranda coperta, con un aumento della superficie calpestabile di 13.00 mq. (non sanabile)
- Realizzazione di una nuova veranda coperta sul fronte (non sanabile)
- Realizzazione di una nuova veranda coperta sul retro (non sanabile).

L'autorimessa non presenta abusi, si tratta di parcheggio coperto con pergola in legno e incannucciato.

Quesito 7:

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o usucivico 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.

Non è il caso in questione.

Quesito 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.

Risulta operante un consorzio, amministrato dallo Studio Buioni, che ha fornito al sottoscritto la documentazione necessaria ai fini della determinazione dei costi di gestione dell'immobile oggetto di perizia.

Lo Studio ha altresì trasmesso copia dello statuto consortile, che viene allegato alla presente relazione.

Dalla documentazione esaminata si rileva che le spese consortili comprendono, in via principale, la manutenzione delle aree verdi e della viabilità, il servizio di sorveglianza, le attività di amministrazione e l'approvvigionamento idrico.

Dall'analisi dei documenti contabili ricevuti dall'amministrazione consortile, le spese fisse e straordinarie presentano un'incidenza media annua che non risulta superiore a euro 2.000,00

Si allega alla presente relazione tutta la documentazione contabile ricevuta dall'amministrazione del consorzio "Costa Corallina".

Quesito 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.

E' possibile vendere i beni pignorati in due lotti in quanto si tratta di due subalterni distinti.

Lotto 1: Appartamento distinto al NCEU al foglio 65 mappale 378 sub 2 graffato 1 A/2.

Lotto 2: L'autorimessa distinta al NCEU al foglio 65 mappale 71 sub1, C/6

Quesito 10:

Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonche alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote 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;

Non è il caso in questione

Quesito 11:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anterior alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'immobile risulta attualmente occupato dalla famiglia _____, che lo utilizza quale casa vacanza. I _____ risultano titolari del diritto di usufrutto, mentre la nuda proprietà appartiene al figlio, sig. Mario

Il sottoscritto, a seguito di istanza presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Olbia in data 02/12/2025, ha potuto accertare che sull'unità immobiliare in oggetto non risultano contratti di locazione registrati, tali da costituire vincoli o impedimenti alla libera commercializzazione e vendita del bene.

Si allega alla presente perizia la documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate a riscontro della suddetta istanza.

Quesito 12:

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

Non è il caso in questione.

Quesito 13:

Indichi la sussistenza sui benipignorati 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.

Non è il caso in questione.

Quesito 14:

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri 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 eventuali spese condominiali restite insolite 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..

dato da:

Criterio di stima adottato

La presente valutazione ha per oggetto la stima della nuda proprietà dell'immobile pignorato, tenuto conto della presenza di diritto di usufrutto gravante sul bene.

Ai fini estimativi, il valore della nuda proprietà non può essere determinato in modo autonomo e diretto, bensì deriva dal valore della piena proprietà, opportunamente decurtato del valore economico del diritto reale di godimento (usufrutto).

Pertanto, il procedimento estimativo seguito dal sottoscritto si articola nelle seguenti fasi:

1. **Determinazione del valore di mercato della piena proprietà** dell'immobile, mediante applicazione del criterio comparativo, fondato sull'analisi dei prezzi praticati per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione, stato manutentivo e destinazione d'uso;
2. **Determinazione del valore del diritto di usufrutto**, calcolato in conformità ai criteri previsti dalla normativa vigente e dalle tabelle attuariali adottate dall'Agenzia delle Entrate, tenendo conto

dell'età degli usufruttuari e del saggio di capitalizzazione legalmente previsto;

3. **Determinazione del valore della nuda proprietà**, ottenuto per differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto.

1. Determinazione del valore di mercato della piena proprietà. Lotto 1

Appartamento:

Dall'analisi del mercato immobiliare locale è emerso che, pur in presenza di immobili datati e non sempre in stato manutentivo ottimale, i valori unitari praticati nella zona risultano generalmente compresi tra € 3.500/mq ed € 4.500/mq.

Con specifico riferimento alle unità immobiliari ricadenti nel medesimo complesso edilizio, le evidenze di mercato consentono di assumere quale valore medio di riferimento € 3.500/mq, ritenuto congruo, prudentiale e coerente con le caratteristiche del bene oggetto di stima. Tuttavia, nel caso di specie, si ritiene giustificato un discostamento in aumento rispetto al predetto valore medio, in considerazione delle peculiarità proprie dell'unità immobiliare. La stessa, infatti, risulta configurata quale caposchiera, beneficia di un giardino pertinenziale di rilevante consistenza, nonché di una vista di particolare pregio, elementi che incidono positivamente sulla desiderabilità e sul valore di mercato. Inoltre, l'unità presenta un solo lato confinante (lato sinistro), circostanza che comporta un ulteriore apprezzamento sotto il profilo della privacy e dell'autonomia.

Alla luce di tali elementi, si è ritenuto congruo applicare un incremento unitario pari a € 250/mq rispetto al valore medio di riferimento, determinando pertanto un valore unitario di € 3.750/mq, maggiormente coerente con il posizionamento dell'immobile all'interno del range dei valori rilevati nel medesimo condominio, il cui valore massimo risulta pari a circa € 4.000/mq.

Il sottoscritto precisa che la valutazione verrà effettuata esclusivamente sulle superfici legittimamente concessionate, escludendo dal computo della superficie commerciale eventuali porzioni realizzate in assenza di titolo edilizio.

Resta inoltre inteso che dal valore finale del bene dovranno essere detratti i costi necessari alla rimozione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, secondo quanto assentito dai titoli autorizzativi.

Calcolo della superficie commerciale

Le superfici rilevate e considerate ai fini estimativi risultano:

- Superficie commerciale principale (concessionata): 62,00 mq
- Veranda coperta: 11,00 mq
- Giardino di pertinenza: 515,00 mq

Applicando i coefficienti estimativi ordinariamente adottati:

- Superficie principale → 100%
- Veranda coperta → 50%
- Giardino → 8%

Si ottiene:

- $62 \text{ mq} \times 1,00 = 62,00 \text{ mq}$
- $11 \text{ mq} \times 0,50 = 5,50 \text{ mq}$
- $515 \text{ mq} \times 0,08 = 41,20 \text{ mq}$

Superficie commerciale complessiva:

$$62,00 + 5,50 + 41,20 = 108,50 \text{ mq commerciali}$$

Costi stimati per demolizione e ripristino stato dei luoghi:

- Demolizione di mq 14,00 di superficie dell'ampliamento del soggiorno, con conseguente rimozione degli infissi, del tetto e delle tegole e dell'impianto elettrico che interessa la zona, carico a mano su automezzo e smaltimento inerti e rifiuti speciali presso discarica autorizzata, totale: € 10.000,00
- Demolizione e smaltimento della veranda sul fronte, superficie di 20,00 mq, comprendente rimozione tegole, guaina, struttura in legno, carico a mano su automezzo e conferimento a discarica, tot € 4.500,00.
- Demolizione e smaltimento della veranda sul retro, superficie di 14,00 mq, comprendente rimozione tegole, guaina, struttura in

legno, carico a mano su automezzo conferimento a discarica, tot € 3.150,00.

TOTALE € 17.650,00

-
- Determinazione valore piena proprietà:

VPP= 108,50 mq x 3.750,00 € = 406.875,00 € - € 17.650,00 = € 389.225,00

1.1 Determinazione del valore di mercato della piena proprietà. Lotto 2

Autorimessa:

Determinazione valore piena proprietà:

VPP= 15,00 mq x 600,00 € = **9.000,00 €**

2. Determinazione del valore del diritto di usufrutto.Lotto 1

Il valore del diritto di usufrutto è stato determinato ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. 131/1986, applicando i coefficienti attuariali approvati con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, vigenti alla data della stima, in funzione dell'età degli usufruttuari e del saggio legale di interesse.

Gli usufruttuari sono:

Alla data della perizia (2026):

- Età di entrambi = 79 anni compiuti circa.

Secondo la tabella:

- % Valore Usufrutto = 25%
- % Valore Nuda Proprietà = 75%

Se il valore di piena proprietà risulta **389.225,00** (dal precedente calcolo):

- Valore usufrutto = **389.225,00** × 0,25 = € 97.306,25
- Valore nuda proprietà = **389.225,00** × 0,75 = **€ 291.918,75.**

2.1 Determinazione del valore del diritto di usufrutto.Lotto 2

- Valore usufrutto = 9.750,00 € × 0,25 = € 2.437,50
- Valore nuda proprietà = 9.750,00 × 0,75 = **€ 7.312,50**

Conclusione:

Il sottoscritto ctu Arch. Andrea Giovanni Antolini stabilisce come stima immobiliare i seguenti valori:

Lotto 1_ appartamento in località costa corallina, piano terra più soppalco, con giardino e verande di pertinenza, distinto al catasto fabbricati del Comune di Olbia al foglio 65 mappale 378 sub 1 graffato 2 A/2 classe 1, vani 4. Rendita €578,00.

Valore = € 291.918,75.

Lotto 2_autorimessa in località Costa Corallina, piano terra, posto auto (coperto) distinto al catasto foglio 65 mappale 71 sub 1, cat C/6 classe 1 superficie mq 15,00, rendita catastale € 79,79.

Valore = € 7.312,50

CONCLUSIONE

Tanto riferisce e giudica il CTU a complete evasione del ricevuto incarico e si firma.

Olbia 13/02/2026

Il CTU

Arch. Andrea Giovanni Antolini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andrea Giovanni Antolini". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending from the top of the first letter.