

## **RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA E.I. 40/2025**

Creditore Procedente:

(Avv.)

Debitore:

\* \* \*

#### **Premessa**

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella, in data 19/08/2025 ha conferito l'incarico di Esperto Stimatore alla sottoscritta Ing. Sebastiana Occhioni, disponendo che l'esperto stimatore si attenga nello svolgimento dell'incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore"

Pertanto, il CTU redige la presente relazione seguendo lo schema dettato nella circolare datata 14 settembre 2023 riportante i compiti dell'esperto stimatore.

#### **Introduzione:**

Le operazioni peritali si sono di fatto svolte in data 19/11/2025, in quanto per quelle fissate il 7/11/2025 non è stato possibile accedere poiché nessuno ha consentito l'accesso come risulta dal registro dei verbali riportato in allegato 1. Nel corso del sopralluogo sono state scattate numerose foto e sono state effettuate le dovute misurazioni.

L'udienza per l'esame della CTU è fissata per il giorno 10/03/2026 ore 12.45

## Risposta ai quesiti

a) *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.*

È allegato agli atti il certificato notarile rilasciato dal Notaio Niccolò Tiecco in data 13 giugno 2025 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

b) *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.*

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame che si allega alla presente (All. 2).

L'esito è positivo.

c) *Provveda ad acquisire:*

i) *Planimetria catastale;* In data 14-10-2025 è stata acquisita la planimetria catastale (All. 3). Sono stati inoltre acquisiti la mappa catastale (All. 4), l'elaborato planimetrico (All. 5) e la visura storica catastale (All.6)

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;* In seguito a richiesta di accesso agli atti (All. 7), il Comune di Olbia ha trasmesso: Pratica edilizia n.1079/94 (All. 8) e la successiva variante Pratica 1078/96 (All. 9).

iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;* non è pervenuta alcuna pratica di agibilità.

iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;* Dall' Archivio Notarile di Napoli è stato acquisito Atto pubblico di compravendita del Notaio Annamaria Fiore del 7 Febbraio 2001 – rep. 5091 – raccolta 2177, trascritto in data 16/02/2001 ai numeri 933 di particolare e 4177 di generale (All. 10).

- 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.*

Non risultano presenti dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.

- d) *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.*

A parte qualche piccola divergenza, indirizzo non completo e valore della rendita errato, la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento: *fabbricato in Comune di Olbia, Località Sa Marinedda, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, Foglio 43, mappale 707, sub. 35, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3,5, rendita 980.000, il tutto con annessi, connessi, pertinenze, addizioni e con quant'altro è immobile a norma di legge, con relativi frutti è conforme a quella attuale:*

Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia al fg 43 particella 707 sub 35 – zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1 vani 3,5 - superficie catastale totale 53 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 51 m<sup>2</sup>, Rendita euro 506,13, via Italo Svevo n. 4 – scala 6 interno 26 piano 1, come risulta da visura in All. 6.

- e) *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.*

La planimetria catastale acquisita, è conforme al progetto approvato e allo stato di fatto.

MOD. 100/1986  
f. rig. nanz. 487

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **OLBIA** via LOCALITA' **"SA MARINEDDA"** civ. **26**

LIRE **500**

**PIANO PRIMO**

STESSA DITTA

STESSA DITTA

orientamento

SCALA DI **200**

RISERVATO ALL'UFFICIO

1ma planimetria di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 a presentazione: 21/06/1986 - Data: 14/10/2025  
 ale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x)

F. **42**  
 n. **303** sub **35**

plan. 01  
 Catasto del Fabbricato - Situazione al 14/10/2025 - Comune di OLBIA (C015) - < Foglio 43 - Particella 707 - Subalterno 35 >  
 VIA ITINA SVEVO n. 4 - Scala 200 - Interno 26 Piano 1

f) *Allegghi, 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 statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Dall'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio ricevuto dal Comune di Olbia (All. 11) risulta che il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni.

g) *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., calolerà 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 calolerà 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;*

L'immobile, al momento dell'accesso è risultato occupato da soggetto in possesso di contratto di locazione non registrato. In seguito ad istanza alla Agenzia delle Entrate, la stessa ha risposto che non risultano contratti di locazione a nome dell'esecutato (All. 12).

Attualmente l'immobile è libero.

- h) 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.*

Non risulta alla scrivente l'emissione di provvedimento di assegnazione di casa coniugale.

- i) 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).*

Dalla visura Ipotecaria effettuata (All. 13) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 16/02/2001 - Registro Particolare 933 Registro Generale 1477  
Pubblico ufficiale FIORE ANNAMARIA Repertorio 5091 del 07/02/2001 ATTO  
TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 16/02/2001 - Registro Particolare 234 Registro Generale 1478  
Pubblico ufficiale FIORE ANNAMARIA Repertorio 5092 del 07/02/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO  
Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 14 del 11/01/2021
3. ISCRIZIONE del 11/01/2021 - Registro Particolare 14 Registro Generale 182  
Pubblico ufficiale FIORE ANNAMARIA Repertorio 5092 del 07/02/2001  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 234 del 2001
4. TRASCRIZIONE del 15/02/2024 - Registro Particolare 1334 Registro Generale  
1762 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
Repertorio 63/2024 del 11/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 12/06/2025 - Registro Particolare 5213 Registro Generale  
7054 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CAGLIARI  
SEZ.DIST.SASSARI Repertorio 595 del 29/04/2025 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Risulta alla sottoscritta la presenza di Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace della Maddalena n. 455/2024 R.G. n. 366/2024 emesso in data 04.08.2024, importo € 4.302,49 oltre gli interessi legali e spese per ulteriori € 476.

j) *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.*

Dopo aver reperito i dati dell'amministratore del condominio che si riportano in allegato 15, la sottoscritta ha inoltrato all'amministratore la richiesta delle informazioni necessarie a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice (All. 16) .

I vincoli e gli oneri di natura condominiale sono diversi e sono stabiliti nel regolamento di condominio che si allega alla presente (All. 17); la quota millesimale è pari a 21,333.

Sono stati inoltre forniti:

- Verbale assemblea Luglio 2025 con allegato il Bilancio preventivo 2025-2026 (All. 18). Da questi documenti si deduce che per il periodo 2025/2026 è preventiva una quota condominiale pari ad € 1223,05.
- Report delle somme dovute nei quali viene riportato, che alla data del 27/01/2026 , i debiti dell'esecutato nei confronti del condominio ammontano ad € 5.879,41 per esercizi ordinari ed € 536,16 per lavori straordinari eseguiti nel 2025 (All. 19).

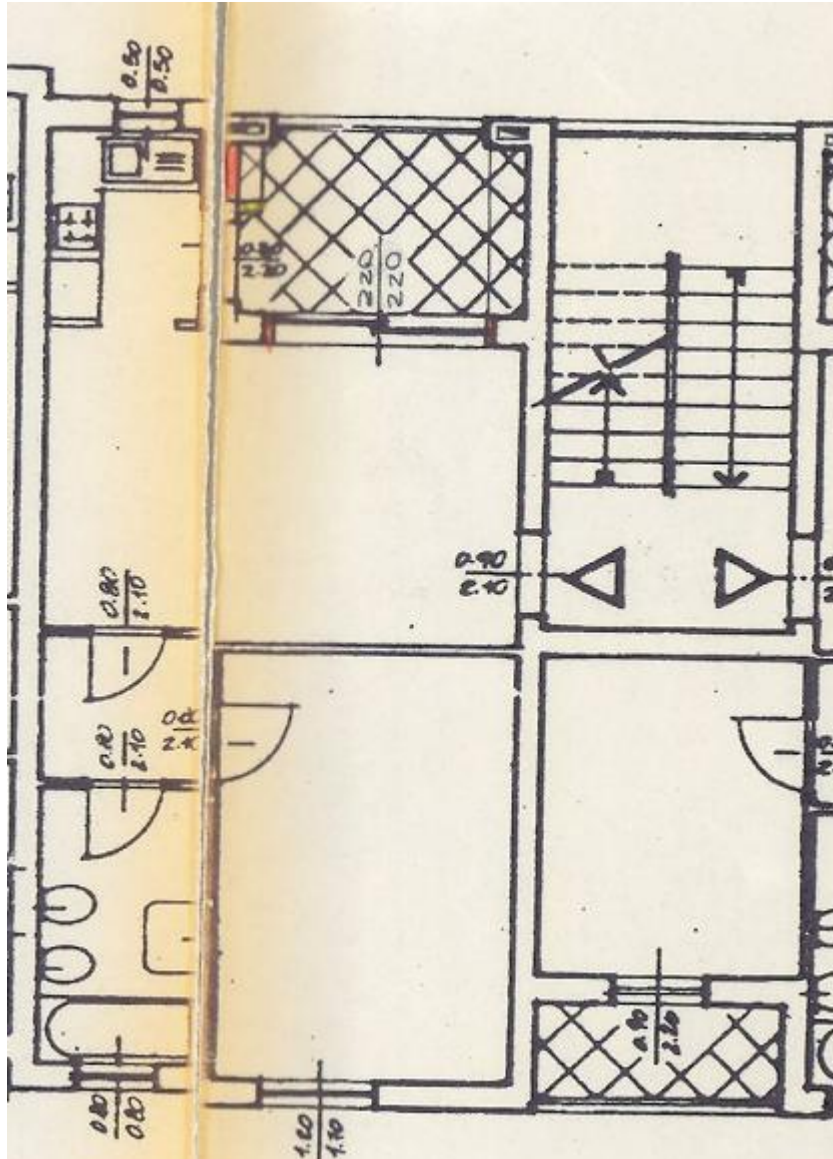
L'amministratore ha inoltre precisato che nei confronti dell'esecutato è stato emesso decreto ingiuntivo :

- Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace della Maddalena n. 455/2024 R.G.. n. 2366/2024 emesso in data 04.08.2024, importo € 4.302,49 oltre gli interessi legali e spese per ulteriori € 476 (All. 20).

k) *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 oblazioni 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.*

Il fabbricato a cui fa capo l'immobile fu realizzato in seguito a Concessione Edilizia prot. n. 14673 rilasciata il 23 giugno 1995 relativa alla pratica edilizia 1079/94 (All. 8) e successiva concessione in variante prot. 18397 rilasciata il 10 novembre 1997 relativa alla pratica edilizia 1078/96 (All. 9).

Di seguito si riporta la pianta del progetto approvato:



L'appartamento è conforme al progetto approvato.

- 1) *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 allegghi copia dei piani urbanistici.*

L'edificio ricade in "Zona di espansione residenziale –Sa Marinedda (C-1.7)". In All.14 si riporta il report di destinazione urbanistica tratto da UrbisMap.

*m) 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;*

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, protezione con interruttore differenziale-magnetotermico. La corrente ha un voltaggio di 220 V.

L'unità è dotata degli impianti idrico-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile.

Per quanto riguarda l'impianto termico, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a gas metano, che produce anche l'acqua calda sanitaria.

La climatizzazione estiva era delegata ad una pompa di calore, oggi non funzionante, che alimentava due inverter.

*n) 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.*

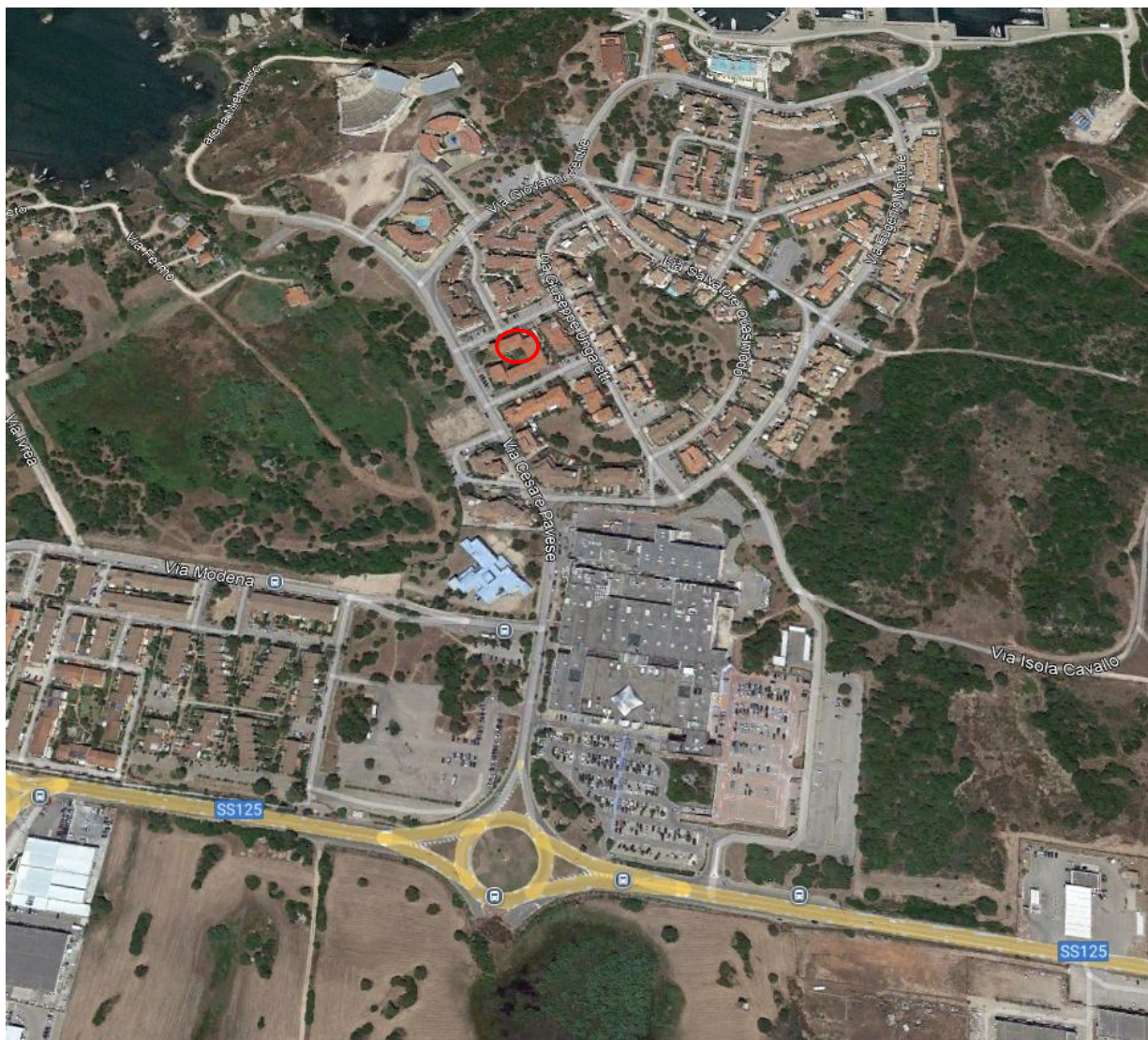
L'immobile è pignorato per intero.

*o) 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 carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

L'immobile è costituito da un appartamento vendibile in unico lotto così come originariamente acquistato.

- p) *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.*

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE





L'immobile pignorato è ubicato nell'abitato di Olbia, nel quartiere Poltu Cuadu – Sa Marinedda, in via Italo Svevo, con accesso al civico n°4.

È parte di un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano primo composto da una camera da letto, soggiorno, cucinino, bagno, disimpegno e veranda coperta.

La superficie commerciale occupata dall'appartamento è pari a 50 m<sup>2</sup>, oltre ad una veranda di circa 6,50 m<sup>2</sup>.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di m<sup>2</sup> 40,66 così distribuita:

soggiorno 15,84 m<sup>2</sup>;

camera 13,80 m<sup>2</sup>;

Bagno 4,76 m<sup>2</sup>;

Cucinino 3,20 m<sup>2</sup>;

Disimpegno 3,06 m<sup>2</sup>;

L'altezza interna utile è di 2.70 m.

Le strutture portanti sono costituite da pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento, le murature di tamponamento hanno spessore 30 cm. I tramezzi dello spessore di 10 cm. sono realizzati con mattoni laterizi forati avente spessore 8 cm. Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile, i pavimenti interni sono in finto cotto.

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere normali.

L'immobile confina con via Italo Svevo, con gli appartamenti identificati ai sub 34 e 38 dello stesso edificio e con il vano scala condominiale.

I dati catastali attuali:

L'appartamento è attualmente identificato in catasto urbano al fg 43 particella 707 sub 35 – zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1 vani 3,5 - superficie catastale totale 53 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 51 m<sup>2</sup>, Rendita euro 506,13, via Italo Svevo n. 4 – scala 6 interno 26 piano 1.



Vista da via Italo Svevo

La documentazione fotografica è riportata in allegato 21.

- q) *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.*

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

- r) *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.*

L'edificio è ubicato in zona periferica, in Via Italo Svevo, in zona chiamata Sa Marinedda, vicino al Porto Turistico Marina di Olbia, e dell'Aeroporto Costa Smeralda.

I servizi primari come negozi di generi alimentari, ristoranti bar, sono concentrati nel grande centro commerciale, inoltre è presente il Liceo Artistico Statale Fabrizio De Andrè, la zona è servita anche dalla rete urbana di trasporto pubblico (ASPO).

L'ambiente esterno della via e del rione in generale è caratterizzato da abitazioni a carattere residenziale che variano dai 2 ai 4 piani fuori terra, organizzate in appartamenti in piccoli condomini, e varie abitazioni unifamiliari con tipologia a schiera. Le vie sono molto larghe; al livello stradale, le case sono dotate di uno spazio verde destinato a giardino e uno spazio

destinato a parcheggi pubblici, non a pagamento, che distanzia le case dalla carreggiata stradale di circa 10 metri, sicché le case prospicienti sul fronte strada sono distanziate di circa 20 metri.

La tipologia architettonica può essere considerata in generale di comune edilizia civile, senza particolari pregi architettonici.

Dal punto di vista costruttivo la tipologia dell'immobile in oggetto è quella di un edificio a 3 piani fuori terra, articolato in vari appartamenti, di cui l'appartamento in oggetto occupa una parte al primo piano.

L'appartamento non ha una buona esposizione, con il cucinino e il soggiorno esposto a Nord-Nord Ovest e la camera da letto e il bagno esposti a Sud-Sud Est. La luminosità è quella prevista dalle norme, con il soggiorno poco luminoso in quanto si affaccia sulla veranda coperta. Non è dotato di vista e panoramica.

L'edificio è stato realizzato intorno al 1995, le condizioni statiche sono buone, la distribuzione degli ambienti e salubrità è nella norma.

### **La stima**

Si tratta di un appartamento in una zona non centrale, ma abbastanza ricercata, vicinissima all'aeroporto, sulla strada che porta alle spiagge ubicate ad est di Olbia e soprattutto lontana dalle zone a rischio di inondazione che affliggono la città; il mercato si ritiene attivo. Per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione sono le seguenti:

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

Caratteristiche Tipologiche: - Età ed architettura - Condizioni statiche - Distribuzione degli ambienti e salubrità - Cantine ed impianti;

Caratteristiche Produttive: - Stati giuridici del venditore o dell'appartamento - Presenza di servitù o oneri diversi - Imposizioni fiscali particolari, agevolazioni nei pagamenti mutui - Dimensioni dell'immobile in relazione al mercato;

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

Caratteristiche di Localizzazione: - Centralità - Viabilità e trasporti - Disposizione a distanza pedonale di attività collettive e servizi - Parcheggi e qualificazione ambiente esterno .

Caratteristiche di Posizione: - Esposizione - Prospicienza - Luminosità - Panoramicità

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e sulla base delle proprie informazioni personali è emerso che i valori attuali sono contenuti in un intervallo compreso tra i 2.000/2.500 €/m<sup>2</sup>, per un valore medio di 2.250 €/m<sup>2</sup>.

Oltre a questo, la sottoscritta ha operato altre due indagini, per un immobile con le caratteristiche precedentemente descritte. In una prima indagine ha svolto una ricerca su internet sulle proposte di vendita per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto. Dalla ricerca sul portale Immobiliare.it (All. 22) di seguito si riportano i risultati più significativi della ricerca:

Appartamento in via Ungaretti, 64,50 m<sup>2</sup>, 185.000 €: valore 2.868 € al m<sup>2</sup>;

Bilocale, via Sciascia, 53 m<sup>2</sup>, 177.000 € : valore 2.706 € al m<sup>2</sup>;

Monolocale, via Bellonci, 41 m<sup>2</sup>, 118.000 € : valore 2.878 € al m<sup>2</sup>;

dalle quali si ricava un valore medio di 2.817 €/mq.

Una ulteriore indagine si è svolta prendendo in considerazione le stime e le valutazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate.

I valori ricavati dall'Agenzia del Territorio per il mercato omogeneo di Olbia, (dati dell'Agenzia del Territorio del 2025) e mercato attivo sono riportati nella seguente tabella:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA SUD BANDINU POLTU QUADU AEROPORTO SA MARINEDDA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1550	1950	L	6,5	9,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	4	5,8	L
Box	NORMALE	600	1000	L	3	5	L

Considerato che l'appartamento in esame rientra nella categoria delle abitazioni civili in stato conservativo normale, dalla tabella OMI si assume il valore medio di  $(1.550+1.950)/2 = 1.750 \text{ €/m}^2$ .

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di  $((2.250+2.817+1.750)/3) = 2.272,00 \text{ €/m}^2$ .

Considerato che gli immobili presi in considerazione hanno un tasso di similitudine alto, nella tabella seguente sono indicate le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche ed i valori percentuali di riferimento considerati.

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	25%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	35%
<b>TOTALI</b>	<b>60%</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq ( $€ 2.272 \times 0.95 =$ ) di **2.158 €/m<sup>2</sup>** che si ritiene congruo per l'immobile in argomento.

Per cui, considerata la superficie commerciale (lorda) di 50,00 m<sup>2</sup>, una superficie delle verande coperte di 6,50 m<sup>2</sup> che ragguagliata al 60% è pari a 3,90 m<sup>2</sup>, si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 53,90 m<sup>2</sup>.

Moltiplicando il valore medio di 2.158 €/m<sup>2</sup> per la superficie di 53,90 m<sup>2</sup> ne discende il valore di (2.158 €/m<sup>2</sup> x 53,90 m<sup>2</sup>) € 116.316,20 che può ragionevolmente approssimarsi a 116.000 €.

**In conclusione, il valore dell'appartamento è stimato in € 116.000,00 (Centosedicimila euro).**

- s) *Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che 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).*

Il file denominato “All. 23 - Descrizione lotto EI 45-2025” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

























Tempio Pausania 02.02.2026

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 18 pagine oltre agli allegati di seguito riportati:

#### Elenco Allegati

-  All 1- Registro dei verbali.pdf
-  All 2 - Modulo controllo documentazione EI 40-2025 RG .pdf
-  All 3- Planimetria Catastale.pdf
-  All 4 - Mappa Catastale.pdf
-  All 5 - Elaborato Planimetrico.pdf
-  All 6 - Visura Catastale storica.pdf
-  All 7 - Domanda accesso agli atti Comune di Olbia EI 40-2025\_signed.pdf
-  All 8 - Pratica 1079-94.zip
-  All 9 - Pratica 1078-96.zip
-  All 10- Copia atto di provenienza.pdf
-  All 11- Estratto atto di Matrimonio\_signed.pdf
-  All 12 - AGEDP-SS\_384605\_2025\_1906.pdf.p7m
-  All 13 - Visura Ipotecaria.pdf
-  All 14 - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All 15 - Dati Amministratore Condominio.pdf
-  All 16- Richiesta informazioni condominio.pdf
-  All 17 - Regolamento di Condominio Lotto 90-91 .pdf
-  All 18 - Verbale assemblea luglio 2025.pdf
-  All 19 - Report debiti verso il condominio.pdf
-  All 20 - Decreto ingiuntivo.pdf
-  All 21 - Documentazione fotografica.pdf
-  All 22 - Ricerca Immobiliare.zip
-  All 23- Descrizione lotto EI 45-2025.rtf
-  Versione Privacy - Perizia di stima nuova versione -EI n° 40-2025.pdf