

RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA E.I. 45/2024

Creditore Procedente:

Creditore Surrogante :

Debitore:

* * *

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari, in data 03/02/2025 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 fissate per il 26/06/2025 non si sono potute svolgere compiutamente in quanto non si è presentato alcuno che consentisse l'accesso all'interno dell'immobile.

In seguito a ordinanza di liberazione dell'immobile il sopralluogo è stato effettuato in data 19/11/2025; il tutto 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 inizialmente fissata per il giorno 11/11/2025, a seguito della richiesta di proroga è stata rinviata al giorno 03/02/2026 ore 13.00.

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 Vincenzo Pistilli del 18 giugno 2024 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 23-09-2025 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), dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia sono state reperite la Licenza Edilizia 187/74 (All. 8) e la Pratica edilizia 636/84 (All 9), mentre dall'Ufficio Condono è stata recuperata la pratica POS N 59 L 326_03 (All 10).

iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;* non risulta la presenza di un certificato di agibilità.

iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; Dallo studio notarile Antonino Privitera è stato acquisito l'atto del 14/06/2006 Repertorio n. 37081 raccolta n. 21693, trascritto in data 05/07/2006 - Registro Particolare 6078 Registro Generale 9173 (All. 11).*

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.

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.*

È stata accertata la conformità tra la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento: Piena proprietà immobile sito nel Comune di Olbia, in Via Monte Ladu, n. 36, identificato al F. 4 particella 831, sub 3 e quella attuale: immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia al fg 4 particella 831 sub 3 – zona censuaria 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 3 vani - superficie catastale 56 m² totale, escluse aree scoperte 50 m², via Monte Ladu 36, piano S1-T 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, non è conforme né allo stato di progetto approvato né allo stato di fatto.

Data presentazione: 23/07/1987 - Data: 23/09/2025 - n. T24761 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

MODULARO
R. - 10. mod. - 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

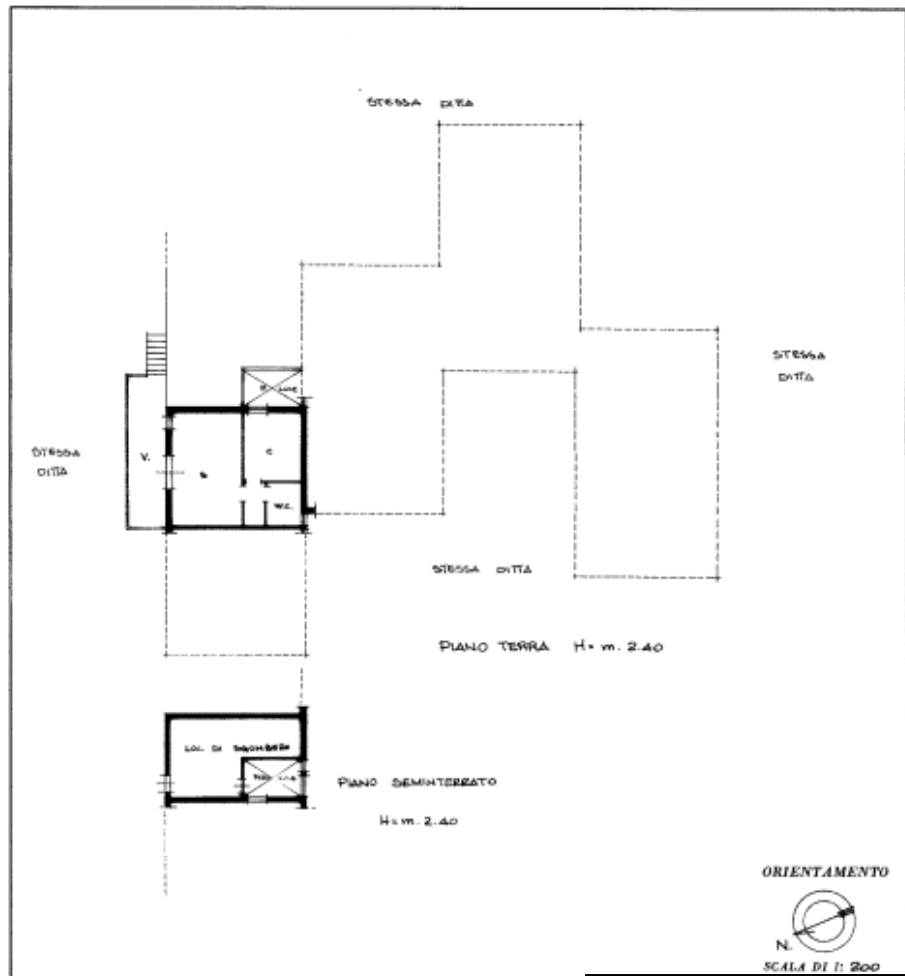
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OLBIA V.46 Loc. PORTO ROTONDO

Ditta "EDIL IMMOBILIARE ROSSELLA S.r.l." SEDE IN MASCALUCIA (CT) VIA CILELLI 25

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <u>45/2024</u>	AL N.C.E.U. F.4 partic. 831 SUB. 3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/07/1987 - Data: 23/09/2025 - n. T24761 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

lapo 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 4 - Particella 831 - Subalterno 3 >
VIA MONTE LADU n. 36 Piano S1 - T

- f) *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 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 Napoli (All. 13) risulta che il debitore è coniugato e con atto successivo, stipulato in data 23/04/1996, i coniugi hanno scelto il 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., 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;

L'immobile risulta libero. Si precisa che in seguito ad istanza fatta all'Agenzia delle Entrate, per l'immobile in argomento, non sono risultate stipule di contratti di affitto (All. 14).

- 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 la presenza di un 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).

Dalle visure Ipotecarie effettuate (All. 12) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 14/08/2002 - Registro Particolare 7511 Registro Generale 9506 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 185344 del 31/07/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
2. TRASCRIZIONE del 09/11/2004 - Registro Particolare 8073 Registro Generale 12073 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 32585/18433 del 19/10/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 16/07/2005 - Registro Particolare 5088 Registro Generale 7856 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 34579/19896 del 28/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 6078 Registro Generale 9177 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 37081/21693 del 14/06/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 1458 Registro Generale 9178 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 37082/21694 del 14/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6. ISCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro Particolare 529 Registro Generale 4073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7336 del 08/04/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 14/08/2002 –
7. TRASCRIZIONE del 11/06/2024 - Registro Particolare 5019 Registro Generale 6791 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 284 del 12/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 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.*

L'immobile appartiene al condominio Monte Canareddu, creditore procedente.

I dati dell'amministratore sono riportati in allegato 17. Si precisa che ad oggi non sono pervenute le informazioni richieste (All. 18) per poter rispondere al quesito. L'amministratore, contattato telefonicamente, si è riservato di provvedere dopo il 15/01/2026. La sottoscritta si riserva di depositare eventuali informazioni pervenute.

- 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 n. 187/74 (All. 8); successivamente fu presentata una richiesta di variante, pratica 636/84 (All. 9), di cui però non è stato trovato alcun provvedimento autorizzativo.

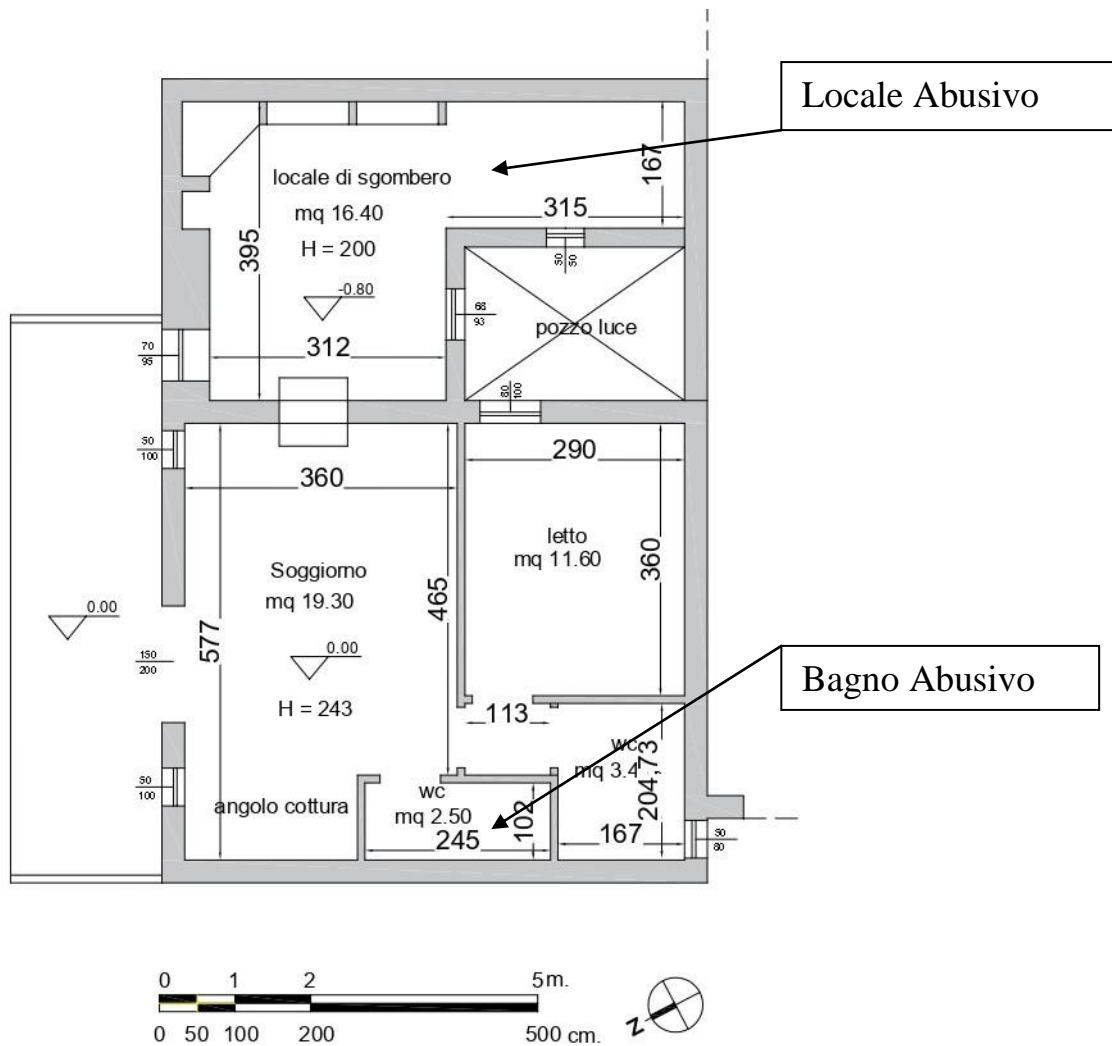
Dall'atto di compravendita emerge che è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 23 dicembre 1986 al numero 34727 di protocollo (All. 19). La sottoscritta si è recata più volte all'ufficio condoni del Comune di Olbia, è stata reperita la pratica, ma tra i condoni presentati non si è trovato quello che si riferisce all'appartamento oggetto di causa.

Dai controlli fatti all'ufficio Condoni, risulta che fu presentata una ulteriore pratica di condono nel 2004 (All.10), con richiesta di aumento di superficie. Tale condono risulta non evadibile poiché la *Legge regionale 26/02/2004 n. 4 Regione Sardegna - Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio - Recepimento in Sardegna del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326.(condono edilizio) (Gazzetta regionale 28/02/2004 n. 7)* prevede che non sono

suscettibili di sanatoria: a) le opere abusive realizzate nelle zone di rilevante interesse paesistico - ambientale di cui all'articolo 10 bis della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, e successive modifiche.

Di seguito si riporta la pianta dello stato attuale dove si evidenzia che il locale di sgombero, interrato, che si trova a quota -0,80 m rispetto al piano terra, con altezza interna pari a 2,00 m, non è sanabile nello stato di fatto in cui si trova.

Si rimarca inoltre che la pianta del piano terra approvata è quella rappresentata nella planimetria catastale e non prevedeva il bagno con ingresso diretto sul soggiorno. Il piano terra dovrà essere “sanato” riportando lo stato di fatto allo stato di progetto approvato.



Dalle informazioni assunte all'ufficio Tecnico del Comune di Olbia, risulta che è possibile riportare l'immobile allo stato rappresentato nella planimetria catastale, che accerta l'abuso al 1987, istruendo una pratica di condono edilizio con riferimento alla Legge 23 dicembre 1994, n. 724.

I costi tecnico-amministrativi possono essere stimati pari a 10.000 €.

- l) *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 alleggi copia dei piani urbanistici.*

L'edificio ricade in "Zona Turistica F-3". In All.15 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-magnetotermici avente corrente differenziale nominale non superiore a 25 mA. Al momento non vi è allaccio al contatore.

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

Non è stato individuato un generatore di acqua calda sanitaria.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, né di impianto di climatizzazione.

Non sono stati reperiti certificazioni di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Gli impianti necessitano di adeguata revisione.

- 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.

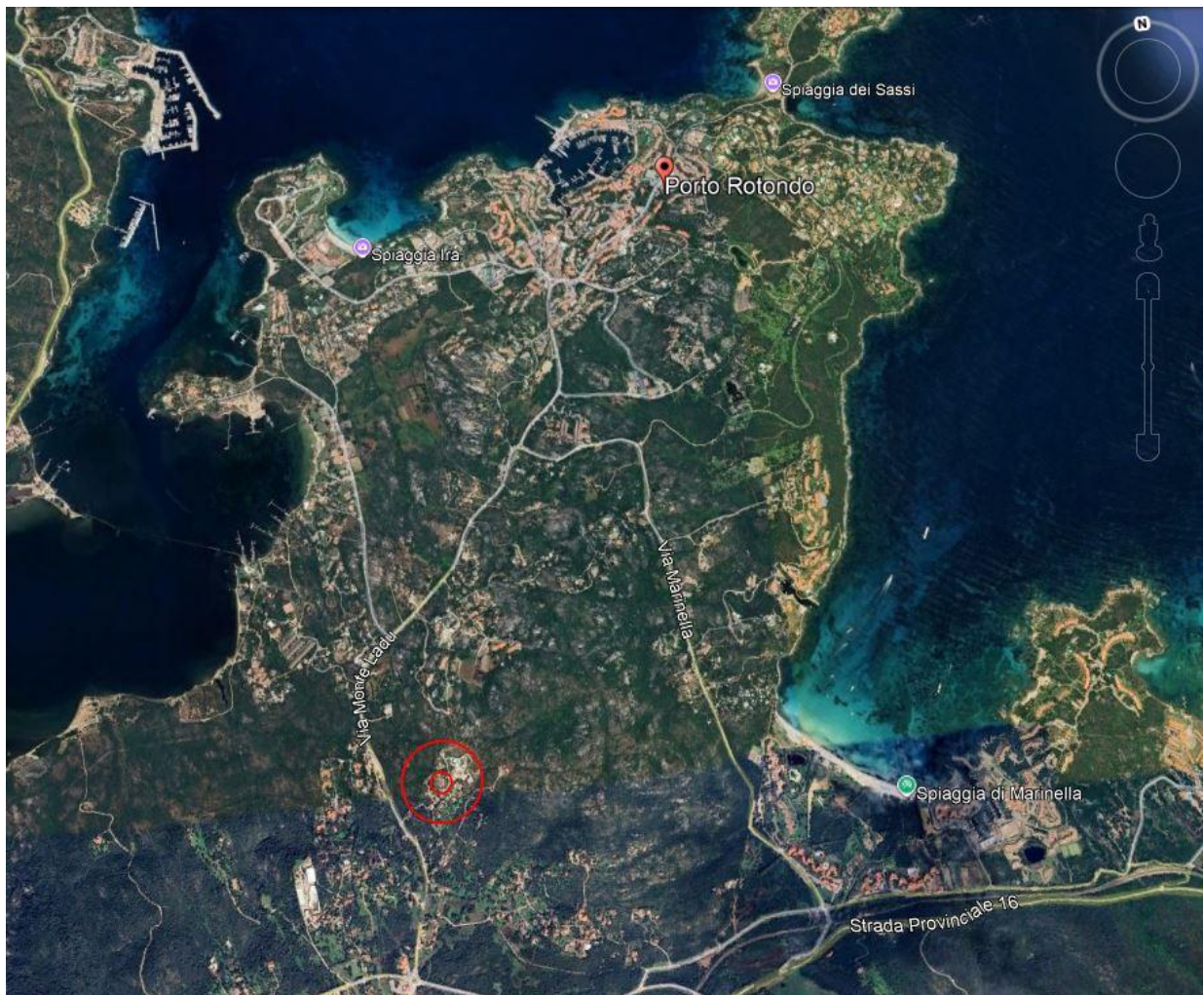
- o) *Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni 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 in Comune di Olbia, in via Monte Ladu, lungo la strada che conduce a Porto Rotondo.

È parte di un complesso immobiliare che fa capo al condominio Monte Canareddu.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano terra e da un piccolo cortile antistante l'ingresso.

La superficie commerciale occupata dall'appartamento è pari a 44,00 m², oltre alla veranda per una superficie di circa 14 m², mentre il cortile occupa una superficie di circa 20 m².

Il locale abusivo occupa una superficie di 23 m².

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di 37,80 m² così distribuita :

soggiorno pranzo 19,30 m²;

camera 11,60 m²;

Bagno 1 : 3,40 m²;

Bagno 2 : 2,50 m²;

Disimpegno 1 m².

L'altezza interna utile è di m 2.40.

Le strutture portanti sono costituite da murature spessore 30 cm. e solai in latero-cemento.

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 sono in finto cotto.

Gli infissi sono in legno.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere pessime, l'immobile risulta abbandonato da tempo; è presente umidità ovunque e necessita di considerevoli opere di risanamento e di significativa ristrutturazione.

L'immobile confina con gli appartamenti identificati al sub 2 e sub 4 dello stesso edificio.

I dati catastali attuali:

L'appartamento è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 4 part. 831, sub. 3, Categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 56 m² totale, escluse aree scoperte 50 m²
Rendita euro 209,17; via Monte Ladu n. 36 Piano S1 - T



Vista dal cortile antistante l'ingresso

La documentazione fotografica è riportata in allegato 16

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 turistica nei dintorni di Porto Rotondo, in comune di Olbia. Come già detto si tratta di un'abitazione a carattere di casa per vacanze, si trova ad una distanza di circa 3.5 km dal centro di Porto Rotondo, a circa 4 km dalla Spiaggia di La Marinella, a circa 4,5 km dalla famosa Spiaggia Ira e a circa 9 km dalla città di Olbia.

I collegamenti viari sono costituiti da strade asfaltate, ma strette, a doppio senso di circolazione. Nella zona non sono presenti trasporti pubblici. Nelle immediate vicinanze non vi sono strutture di attività collettive, negozi, ristoranti, o servizi primari raggiungibili a piedi. I parcheggi sono limitati allo stretto indispensabile per i proprietari delle case. La qualificazione dell'ambiente esterno si può ritenere abbastanza comune. L'esposizione dell'appartamento è rivolta a Nord-Est, è prospiciente un piccolo giardino, è poco luminoso e non panoramico. La costruzione dell'appartamento risale agli anni 80. È situato al piano terra, sottostante ad altro immobile al piano superiore.

L'architettura è riconducibile alla tipologia della semplice edilizia comune delle case-vacanza. La distribuzione degli ambienti è articolata in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura con bagno di servizio e in una zona notte, costituita da una camera da letto con bagno. Si accede all'appartamento dalla piccola corte, sulla quale è posta una veranda coperta sul fronte nord-est dove si ha l'accesso. È stata poi realizzato abusivamente e non sanabile nello stato in cui si trova, un locale di sgombero al piano seminterrato, con altezza interna di 2.00 metri al quale si accede dalla zona giorno tramite quattro gradini.

La stima

Si tratta di un appartamento in una zona di prestigio in quanto ricadente in zona turistica molto rinomata, dove 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 2.500/3.500 €/ m²., per un valore medio di 3.000 €/ m².

Oltre a questo, la sottoscritta ha operato altre due indagini. 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. 20) di seguito si riportano i risultati più significativi della ricerca:

Trilocale via Su Terrabinu, 87 m² , 295.000 €: valore 3.391 € al m²;

Villa a schiera, Porto Rotondo, 84 m², 255.000 € : valore 3.036 € al m²;

Trilocale in via stazzu Bide, 88 m², 288.000 €: valore 3.349 € al m²;

dalle quali si ricava un valore medio di 3.258 €/m².

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 di Olbia, zona Porto Rotondo (dati dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 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: Suburbana/PORTO ROTONDO

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

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	2750	3800	L	11,5	15,8	L
Abitazioni civili	OTTIMO	4800	6500	L	20	27,1	L
Ville e Villini	Normale	5000	7200	L	20,8	30	L
Ville e Villini	OTTIMO	6600	9800	L	27,5	40,8	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

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Considerando abitazioni civili in stato conservativo NORMALE, dalla tabella OMI si ricava un valore medio al mq. di $((2.750+3.800)/2) = 3.275 \text{ €/m}^2$.

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((3.000+3.258+3.275)/3) = 3.178 \text{ €/mq}$

Considerato che gli immobili presi in considerazione hanno un tasso di similitudine basso, in considerazione dello stato conservativo e giuridico dell'immobile oggetto di esecuzione, 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%	20%
Tipologiche	15%	30%	15%
Produttive	25%	35%	25%
TOTALI	60%	100%	70%

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al m² (€ 3.178 x 0.70 =) di **2.225 €/m²**, che si ritiene congruo per il locale in argomento.

Per cui, considerata la superficie commerciale (lorda) di 44 m²,
una superficie della veranda coperta di 14 m² che ragguagliata al 40% è pari a 5,6 m²,
una superficie cortilizia di 20 m² che ragguagliata al 10% è pari a 2 m²
si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 51,60m²

Moltiplicando il valore medio di 2.225 €/mq per la superficie di 51.60 m² ne discende il valore di (2.225 €/ m² x 51.60 m²) € 114.810, da cui detraendo le spese tecnico-amministrative per sanatoria, stimate pari a 10.000 €, si ricava il valore 104.810 € che può ragionevolmente approssimarsi a 105.000 €.

In conclusione, il valore dell'appartamento oggetto di esecuzione è stimato in € 105.000 . (Centocinquemila 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 21- Descrizione lotto EI 45-2024” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.























Tempio Pausania 02.01.2026

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 - EI 45-2024 Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc (1).pdf
-  All 3 - Planimetria Catastale.pdf
-  All 4 - Mappa catastale.pdf
-  All 5 - Elaborato Planimetrico.pdf
-  All 6 - Visura catastale.pdf
-  All 7 - Domanda accesso agli atti Comune di Olbia EI 45-2024_signed.pdf
-  All 8 - Licenza Edilizia 187-74.PDF
-  All 9 - Pratica Edilizia 636-84.PDF
-  All 10 - Pratica condono Pos N 59 L 326_03.pdf
-  All 11 - Copia atto di provenienza.pdf
-  All 12 - Visura Ipotecaria.pdf
-  All 13 - Estratto per riassunto atto di matrimonio.pdf
-  All 14 - AGEDP-SS_357807_2025_1906.pdf.p7m
-  All 15 - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All 16 - Documentazione Fotografica.pdf
-  All 17 - Dati Amministratore.pdf
-  All 18 - Richiesta informazioni per EI 45_2024 Trib. Tempio Pausania .pdf
-  All 19 - Domanda di Condono prot 34727 .pdf
-  All 20 - Ricerca immobiliare.zip
-  All 21- Descrizione lotto EI 45-2024.rtf
-  Versione Privacy - Perizia di stima nuova versione -EI n° 45-2024.pdf