

RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA E.I. 51/2024

Creditore Procedente:

Creditore intervenuto:

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 si sono di fatto svolte in data 9/10/2025 in quanto quelle fissate in data 26/09/2025 sono andate deserte poiché nessuno ha concesso l'accesso; 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, in seguito a richiesta di proroga è stata rinviata al giorno 10/02/2026 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 Niccolò Tiecco in data 7 maggio 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 11-03-2025 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 corredata delle visure storiche delle particelle precedenti, al fine di ricostruire la storia catastale del compendio (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;* A seguito della richiesta di accesso agli atti (All. 7) il Comune di Olbia ha trasmesso: Concessione edilizia n. 309-05 (All. 8), Concessione edilizia n. 475-06 (All 9).

Accertato che le tavole ricevute in allegato alle citate concessioni non si riferivano alla parte di fabbricato in cui è ubicato l'appartamento esecutato, la sottoscritta si è recata all'ufficio tecnico del Comune di Olbia ed ha recuperato la Concessione edilizia 509-07 corredata delle tavole corrette (All. 10 e All. 11);

- iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; è stata acquisita la pratica di agibilità n. 9373 corredata delle certificazioni di conformità degli impianti (All. 12).*
- iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; Dall' Archivio Notarile di Sassari è stato acquisito Atto pubblico di compravendita del Notaio Eugenio Castelli del 3 agosto 2006 – rep. 134043 – raccolta 31698, trascritto in data 11/08/2006 ai numeri 7680 di particolare e 11441 di generale (All. 13).*
- 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.*

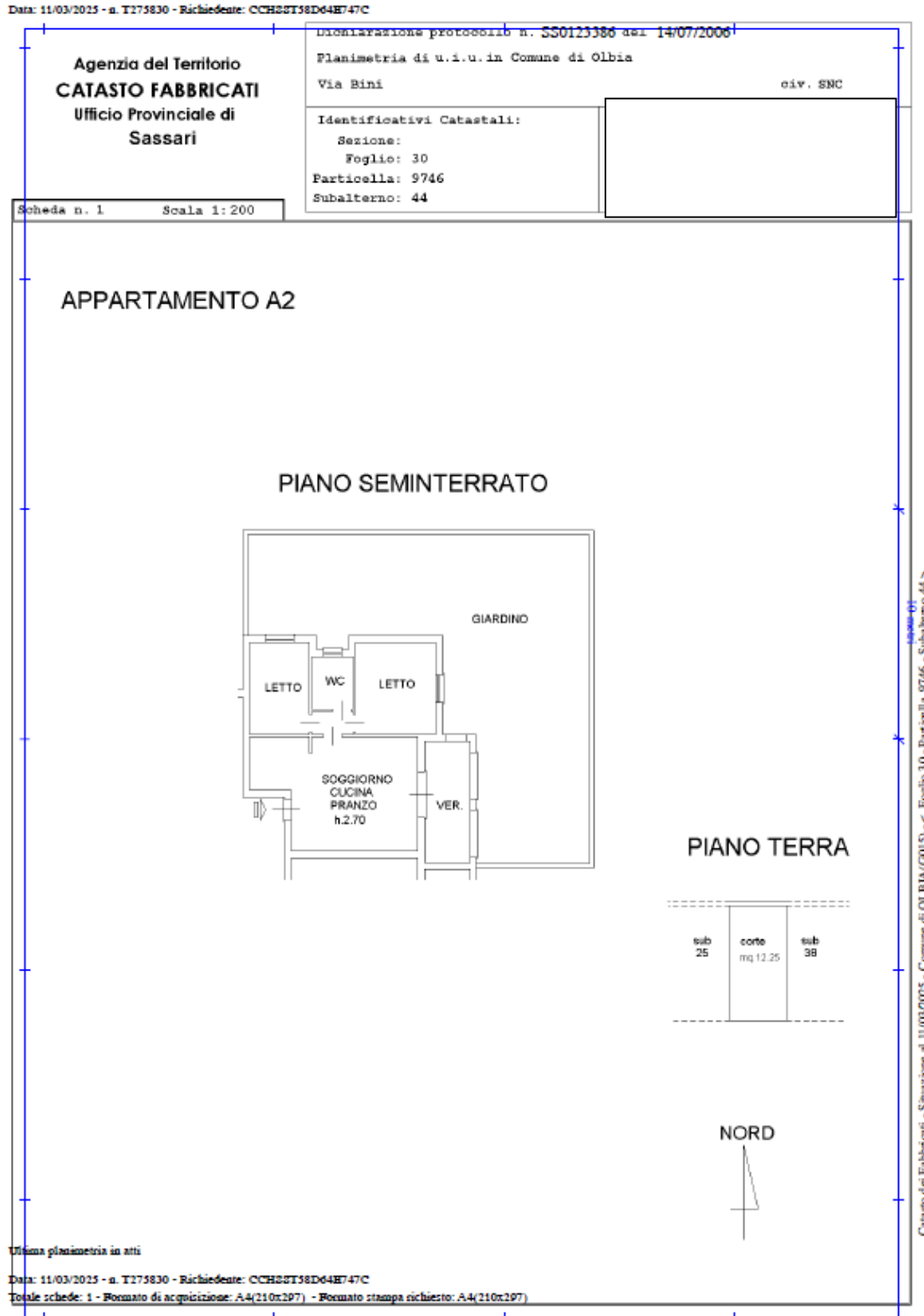
È stata accertata la conformità tra la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento: Intera proprietà di Immobili in Olbia (SS) Via Bini n. 48; censiti al NCEU: - foglio 30, particella 9746, sub 44, nat. A/2, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze pertinenze ed accessori e quella attuale: immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia al fg 30 particella 9746 sub 44 – zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1 vani 4 - superficie catastale 86 m² totale, escluse aree scoperte 74 m², via Nicolò Bini snc, edificio A interno 2 piano T-S1 come risulta da visura in All. 6.

Si precisa che il numero civico corretto risulta essere il n. 48H.

- 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 allo stato di progetto approvato e allo stato di fatto.



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 Usini (All 15) risulta che per il debitore, già coniugato in regime di separazione dei beni, con provvedimento del Tribunale di Sassari in data 30-05-2006 n.933/06, è stata pronunciata la separazione personale.

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 occupato dal debitore, che ha consentito l'accesso, come risulta da Certificato di stato di famiglia (All. 23) e certificato storico di residenza rilasciati dal Comune di Olbia (All. 24).

- 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 che sia stato emesso un provvedimento di assegnazione della 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. 16) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 24/05/2002 - Registro Particolare 4216 Registro Generale 5418 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 183866 del 09/05/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 31/05/2002 - Registro Particolare 4396 Registro Generale 5679 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 183866 del 09/05/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
3. TRASCRIZIONE del 29/10/2004 - Registro Particolare 7840 Registro Generale 11725 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 196040/34370 del 22/10/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 19/11/2004 - Registro Particolare 8457 Registro Generale 12649 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 196311/34494 del 09/11/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 13/05/2005 - Registro Particolare 874 Registro Generale 5405 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 128195 del 29/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
6. TRASCRIZIONE del 11/08/2006 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 11441 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 134043/31698 del 03/08/2006 -ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
7. ANNOTAZIONE del 01/09/2006 - Registro Particolare 1994 Registro Generale 11810 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 133979 del 01/08/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 874 del 2005
8. ISCRIZIONE del 24/11/2009 - Registro Particolare 2155 Registro Generale 13088 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA - AG. RISC.PROV.REG.SARD. Repertorio 25332/2009 del 18/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
9. ISCRIZIONE del 19/02/2024 - Registro Particolare 188 Registro Generale 1908 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4153/10224 del 16/02/2024 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

10. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 3789 Registro Generale 5160
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 526 del 01/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

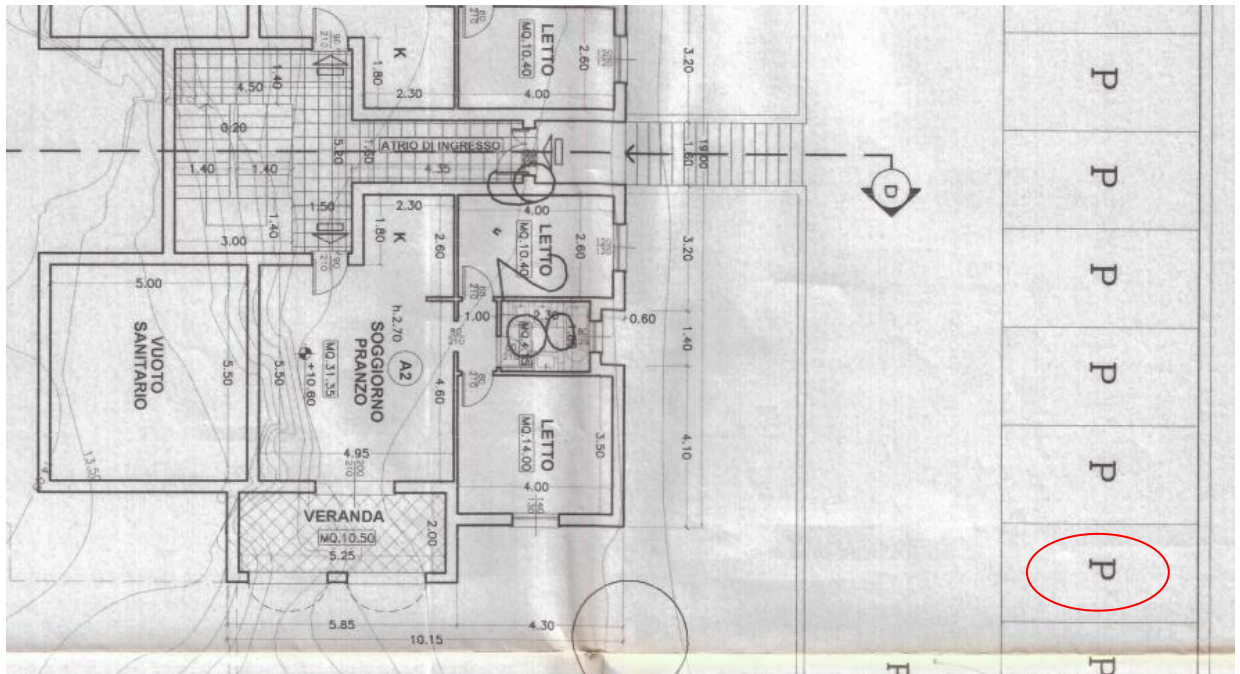
j) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie 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.*

Dopo aver reperito i dati dell'amministratore del condominio che si riportano in allegato 18, la sottoscritta ha inoltrato all'amministratore la richiesta delle informazioni necessarie a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice. L'amministratore ha comunicato (All. 19) che al momento non sono stati deliberati lavori straordinari ed inoltre ha trasmesso il regolamento di condominio che si allega alla presente (All. 20), nel quale sono stabiliti i vincoli e gli oneri di natura condominiale e il Preventivo di gestione ordinaria 2025 (All. 21). Dall'analisi di quest'ultimo documento risulta:

- la quota relativa ai beni in esecuzione è pari a 23,55 millesimi per l'appartamento e 123,033 per la scala A/51,
- il preventivo di spesa per l'anno 2025 ammonta ad € 667,06 e per l'anno precedente è dovuto un saldo di € 513,26.

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. 703-02 e successive varianti: C.E. 309-05 (All. 8); C.E. 475-06 (All. 9) e C.E. 509-07 (All. 10 e All. 11); Di seguito si riporta la pianta del progetto approvato:



Dalle misurazioni effettuate risulta che il realizzato è praticamente conforme al progettato, le piccole variazioni dimensionali riscontrate rientrano ampiamente nelle tolleranze previste dalla legge.

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 residenziale - compl. rado (B-3)". In All.17 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 30 mA. La corrente ha un voltaggio di 220 V.

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

L'acqua calda sanitaria e l'impianto termico del tipo tradizionale con termosifoni sono alimentati da una caldaia a gas ubicata all'esterno.

La climatizzazione estiva è delegata ad una pompa di calore, che alimenta un mono-split con inverter.

Le certificazioni di conformità degli impianti sono allegare alla pratica di agibilità riportata in allegato 12.

- 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 congruaggi 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.*

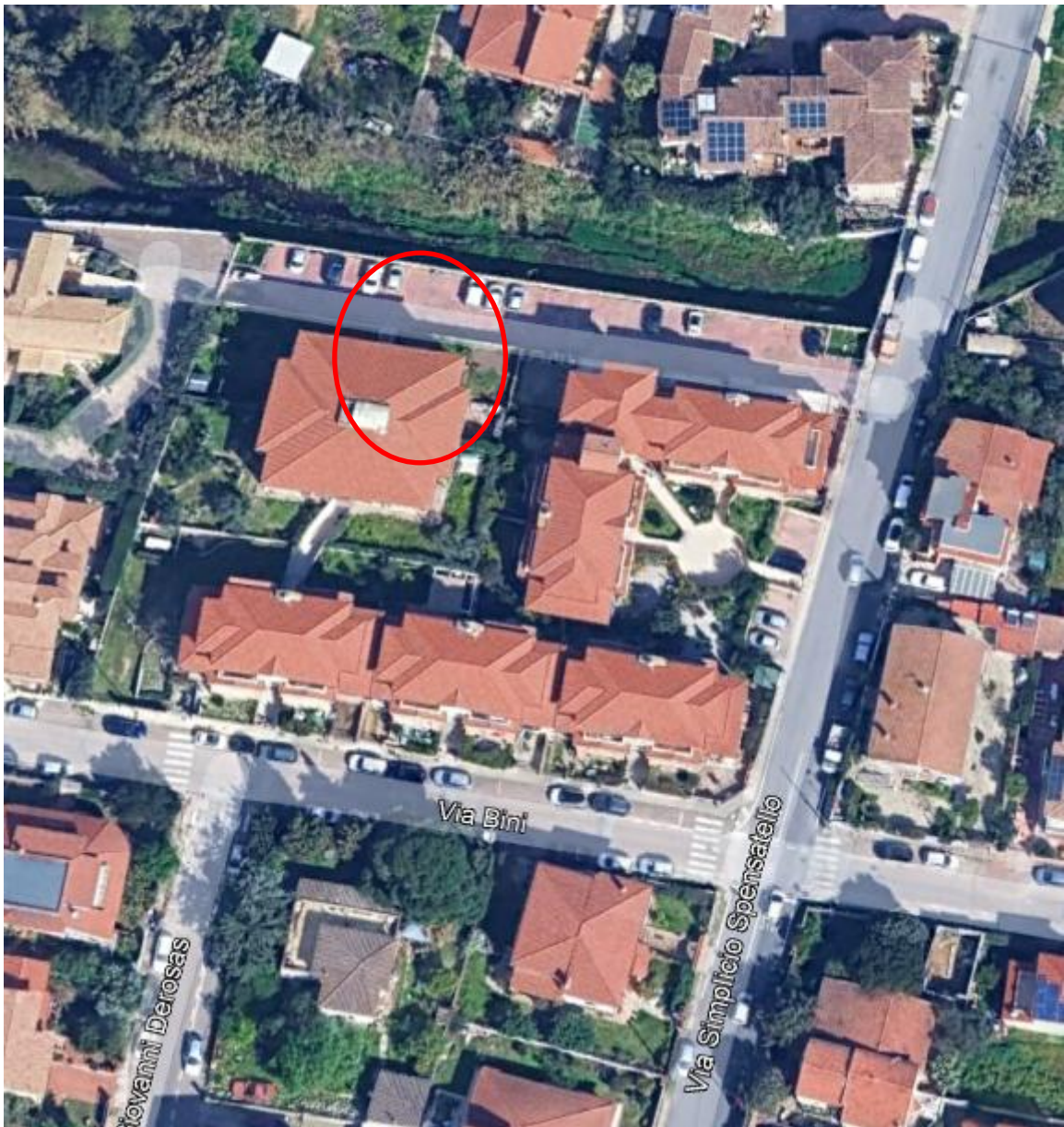
L'immobile è pignorato per intero.

- 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 e dal suo posto auto ed è 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, con accesso da via Bini al piano seminterrato.

È parte di un edificio che si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano seminterrato, da un cortile e da un posto auto. Al posto auto si accede direttamente da una scala adiacente all'appartamento. La superficie commerciale occupata dall'appartamento è pari a 74 m² oltre alla veranda coperta di circa 12,30 m²; il cortile occupa una superficie di 110 m² circa ed il posto auto scoperto una superficie di 12,25 m².

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di 62,30 m² così distribuita:

soggiorno pranzo 31,35 m²;

camera matrimoniale 14,00 m²;

camera singola 10,40 m²;

Bagno 4,75 m²;

Disimpegno 1,80 m²;

La veranda coperta ha una superficie non residenziale pari a 10,50 m².

L'altezza interna utile è di 2.70 m.

Le strutture portanti sono costituite da struttura in cemento armato e solai in latero-cemento. Le tamponature sono realizzate con blocchi poroton spessore 20 cm, e rifodera in mattoni forati spessore 6 cm con camera d'aria da 4 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 gres porcellanato e i rivestimenti in ceramica.

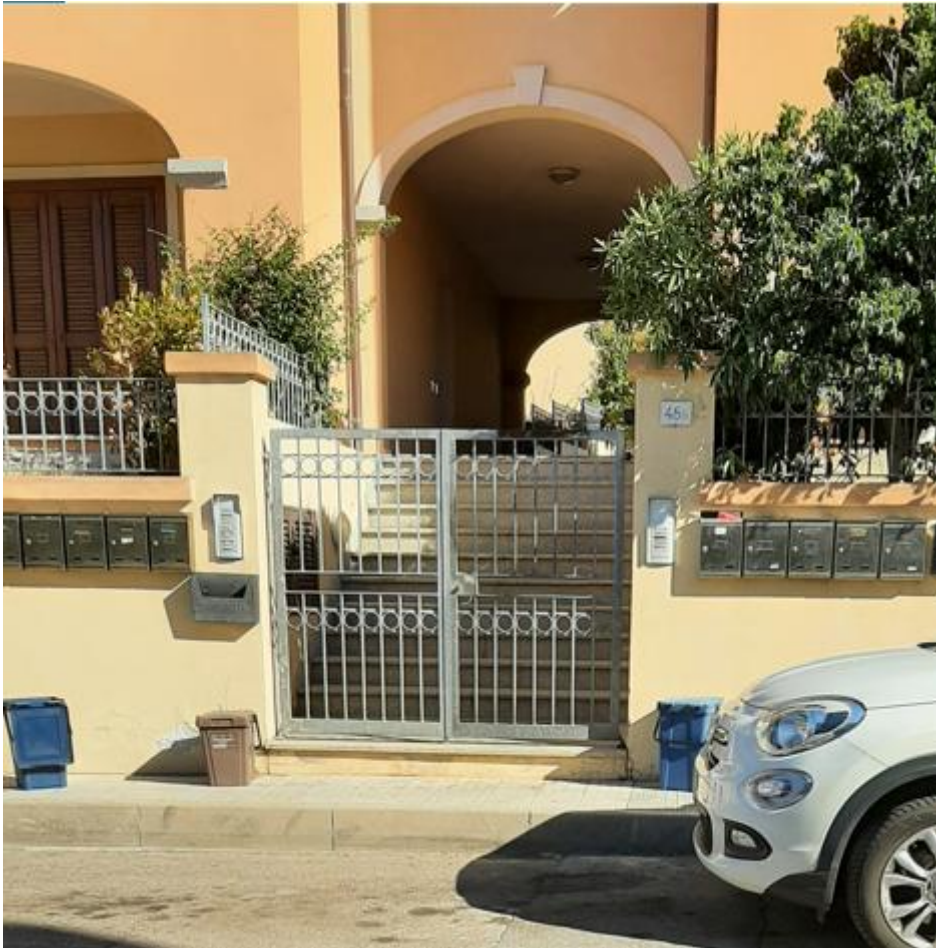
Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere buone, anche se in qualche punto sono presenti fenomeni di condensa.

L'immobile confina su tutti i lati con aree condominiali.

I dati catastali attuali:

l'appartamento è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 30 part. 9746, sub. 44 Categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 86 m² totale, escluse aree scoperte 74 m², Rendita euro 578,43.



Ingresso da via Bini

La documentazione fotografica completa è riportata in Allegato 22.

q) *Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente 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 semiperiferica, in via Bini, in adiacenza al "Rio San Nicola" ; nel P.d.F. del Comune di Olbia ricade in "Zona residenziale - compl. rado (B-3)". La zona non è particolarmente dotata di servizi primari. L'ambiente esterno della via è caratterizzato da abitazioni costruite generalmente su due o tre livelli e può essere considerato in generale di edilizia comune molto dignitosa.

L'appartamento è esposto a nord-est, è prospiciente verso il giardino di pertinenza; la luminosità è quella prevista dalle norme, dunque normale; per quanto riguarda la panoramicità si può affermare che non è panoramico.

L'edificio è stato realizzato nei primi anni 2000; le condizioni statiche sono buone; la distribuzione degli ambienti e salubrità è nella norma; l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas, che garantisce anche la fornitura dell'acqua calda sanitaria, il tutto ben funzionante. L'appartamento non ha cantine di pertinenza, ma possiede un posto auto abbinato all'appartamento, oltreché un ampio cortile. Particolare rilevanza assume la sua posizione territoriale-topografica in quanto, sebbene l'edificio in oggetto non abbia subito allagamenti causati da fenomeni alluvionali cui è soggetto l'abitato di Olbia, tuttavia negli anni passati **la zona** su cui sorge l'edificio è stata interessata dal grave allagamento causato dai tragici fenomeni meteorici ed alluvionali del 2013.

La stima

Si tratta di un appartamento in una zona non centrale e non di prestigio, dove comunque 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 1.500/1.700 €/m², per un valore medio di 1.600 €/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:

Appartamento via Salvatore Petta P.T. 118 m², 195.000 €: valore 1.653 € al m²;

Appartamento via Salvatore Petta P.T. 127 m² 270.000 € : valore 2.126 € al m²;

dalle quali si ricava un valore medio di 1.900 €/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 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: Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE

Codice di zona: D2

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	1600	2150	L	5,8	8,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2500	L	8,1	12,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1550	L	4,6	6,7	L
Box	NORMALE	700	950	L	3,5	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2100	2600	L	8,8	12,1	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 D/ 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.

Considerato che gli appartamenti in esame rientrano nella categoria delle abitazioni civili in stato conservativo NORMALE, dalla tabella OMI si ricava un valore medio al m². di $((1.600+2.150)/2) = 1.875 \text{ €/m}^2$.

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((1.600+1.900+1.875)/3) = 1.792 \text{ €/m}^2$.

Considerato che gli immobili presi in considerazione hanno un tasso di similitudine non molto alto, in quanto questo appartamento è ubicato proprio in adiacenza al rio San Nicola esondato durante gli eventi alluvionali del 2013 ed è inoltre ubicato in un piano seminterrato, 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%	5%
Posizione	15%	25%	20%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	30%
TOTALI	60%	100%	80%

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq (€ 1.792x 0.80 =) di **1.434 €/mq.** che si ritiene congruo per il locale in argomento.

Per cui, considerata:

- la superficie commerciale (lorda) di 74 m²,
- la superficie della veranda coperta di 12,30 m² che ragguagliata al 40% è pari a 4,92 m²,
- la superficie cortilizia di 110 m² che ragguagliata al 10% è pari a 11 m²
- il posto auto scoperto avente una superficie di 12,25 m² che ragguagliata al 20% è pari a 2,45 m²

si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 92,37 m².

Moltiplicando il valore medio di 1.434 €/ m² per la superficie di 92,37 m² ne discende il valore di (1.434 €/mq x 92,37 mq) € 132.458,00 che può ragionevolmente approssimarsi a 132.000 €.

In conclusione, il valore dell'immobile è stimato in € 132.000

(Centotrentaduemila 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 25- Descrizione lotto EI 51-2024" viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 24.11.2025

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 51-2024 Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc .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 51-2024_signed.pdf
-  All 8 - Concessione edilizia 309-05.pdf
-  All 9 - Concessione edilizia 475-06.pdf
-  All 10 - CE 509-07 - prima parte .zip
-  All 11 - CE 509-07 - seconda parte .zip
-  All 12 - Agibilita n. 9373 del 21.01.2009.pdf
-  All 13 - Atto di provenienza_signed.pdf
-  All 14 - Visure Ipotecarie.pdf
-  All 15 - Estratto atto di Matrimonio_signed.pdf
-  All 16 - Visure Ipotecarie.pdf
-  All 17 - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All 18 - Dati Condominio Residence Sole e Luna.pdf
-  All 19 - Comunicazioni Intercorse con amm Condominio (1).pdf
-  All 20 - Regolamento condominio.pdf
-  All 21 - Preventivo 2025.pdf
-  All 22 - Documentazione Fotografica.pdf
-  All 23 - Certificato di stato di famiglia_signed.pdf
-  All 24 - Certificato di residenza storico_signed (2).pdf
-  All 25 - Descrizione lotto EI 51-2024.rtf
-  Versione Privacy Perizia di stima nuova versione -EI n° 51-2024 .pdf