

## *Tribunale di Tempio Pausania*

---

PROCEDURA 106/2024 R.G.E.

Promossa da: 4MORI SARDEGNA S.R.L., rappresentata da: Avv. Federica

Oronzo e Avv. Alberto Oronzo

contro: e la società

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

### *Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio*

CTU: Ingegnere Roberto Domenico Privitera

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

In data 08/01/2025, il sottoscritto Ingegnere Roberto Domenico Privitera, con studio Olbia, Via Fausto Noce n°65, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 106/2024 R.G.E., **promossa** da " 4Mori Sardegna S.r.l. rappresentata da Prelios Credit Solutions S.p.a." **contro** "

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

#### **QUESITO UNO**

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

#### **Premessa**

Oggetto del pignoramento sono 9 (nove) unità immobiliari ubicate nei Comuni di Loiri Porto San Paolo e nel Comune di Olbia, di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, e la società \_\_\_\_\_, nello specifico:

- gli immobili di proprietà della società \_\_\_\_\_, ubicati in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), Località Loiri Centro e distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Loiri al Foglio 228:
  - Mappale 596 Sub. 5 - Categoria A/2; **(LOTTO 1)**
  - Mappale 596 Sub. 13 - Categoria C/6; **(LOTTO 2)**
  - Mappale 596 Sub. 10 - Categoria C/6; **(LOTTO 3)**
  - Mappale 596 Sub. 18 - Categoria F/1 consistenza mq 579 metri quadri; **(LOTTO 4)**
- l'immobile di proprietà del sig. \_\_\_\_\_, costituito della unità immobiliare ubicata in Comune di Olbia (SS) Via Cimabue snc e distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 30 mappale. 9507 sub 14 - Categoria C/2; **(LOTTO 5)**
- gli immobili di proprietà del sig. \_\_\_\_\_, costituito della unità immobiliari ubicate in Comune di Olbia (SS) Via Cimabue snc e distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 30
  - Mappale 8694 sub 4 - Categoria F/1 area Urbana consistenza mq 129; **(LOTTO 6)**
  - Mappale 8694 sub 8 - Categoria F/1 area Urbana consistenza mq 16; **(LOTTO 7)**

- Mappale 8694 sub 15 - Categoria F/5 Lastrico solare consistenza mq 235; **(LOTTO 8)**
- Mappale 8694 sub 5 - Categoria F/1 area Urbana consistenza mq 100; **(LOTTO 9)**

al fine di dare una più semplice identificazione delle stesse nella relazione peritale si è proceduto alla divisione in lotti.

**Provenienza:**

**OLBIA (SS) Foglio 30 Mappale 8694 Subalterni 5,15,4,8**

Le unità immobiliari site in Olbia, identificate in catasto al foglio 30 particella 8694 subalterni 4, 5, 8, 15, sono pervenute all'esecutato sig. \_\_\_\_\_ con sede in via \_\_\_\_\_ a Olbia (SS) - codice fiscale \_\_\_\_\_ per la quota dell'intera proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 15/09/1998 numero di repertorio 96934, notaio Castelli Eugenio sede Olbia (SS), trascritto il 25/09/1998 ai nn. 6551/4846, da potere del signora \_\_\_\_\_ nato a Berchidda (SS) il 02/01/1934 codice fiscale \_\_\_\_\_, signor \_\_\_\_\_ nato a Olbia(SS) il 17/04/1967 codice fiscale \_\_\_\_\_.

**OLBIA (SS) Foglio 30 Mappale 9507 Subalterni 14**

L'unità immobiliare sita in Olbia, identificate in catasto al foglio 30 particella 9507 subalterno 14, è pervenuta all'esecutato sig. \_\_\_\_\_ con sede in via \_\_\_\_\_ a Olbia (SS) - codice fiscale \_\_\_\_\_, per la quota dell'intera proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 17/02/2003 numero di repertorio 187787, notaio Giuliani Gianfranco sede Olbia (SS), trascritto il 05/03/2003 ai nn. 2905/2066, da potere del signora \_\_\_\_\_ nato a Macomer (NU) il 02/10/1919 codice fiscale \_\_\_\_\_.

**LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS) Foglio 228 Mappale 596 Subalterni 5,10,13,18**

Si segnala atto di trasformazione di società del 03/03/2008 numero di repertorio 98952/28779, notaio Goveani Roberto trascritto il 01/04/2008 nn. 3777/2401 **da** \_\_\_\_\_ sede Padru (SS) codice fiscale \_\_\_\_\_, **a** \_\_\_\_\_ sede Padru (SS) codice fiscale \_\_\_\_\_.

Si riporta nella sezione D:  
I signori \_\_\_\_\_

sono gli unici soci della società " \_\_\_\_\_", con sede legale in Padru località Sas Enas. I signori \_\_\_\_\_ convengono di trasformare la società con effetto \_\_\_\_\_ dalla data della stipula della presente privata scrittura - in società' in accomandita semplice avente ragione sociale " \_\_\_\_\_". Si precisa che la trasformanda società è intestataria di un lotto di terreno edificabile sito in comune di Loiri Porto San Paolo, riportato in catasto terreni al foglio 228 mappali 489. A tal fine si richiede la trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

Alla società \_\_\_\_\_, l'intera proprietà dell'immobile sito a Loiri Porto San Paolo, identificata in catasto al foglio 228 particella 489 (attuale p.lla 596) era pervenuta per atto di compravendita del 23/02/2007 numero di repertorio 206332/39426, notaio Giuliani Gianfranco sede Olbia (SS), trascritto il 13/03/2007 ai nn. 3533/2138, da potere di \_\_\_\_\_ nato a Sassari (SS) il 18/08/1950 codice fiscale \_\_\_\_\_.

nato a Sassari (SS) il 03/08/1952

codice fiscale

### **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra ha formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

#### • **Ipoteca Volontaria**

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 19.09.2008 ai nn. 10480/1790, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15.09.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Gianfranco sede di Olbia (SS), rep. n° 201259/42309, **a favore** della BANCA DI SARDEGNA SPA con sede in Cagliari - codice fiscale 01564560900, e **contro** con sede a Padru (SS) codice per un montante ipotecario di € 1.740.000,00 ed un capitale di € 870.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto: Terreno in Loiri Porto San Paolo foglio 228 particella 489 ( attuale p.lla 596)

*Si riporta elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive:*

- ✓ **Annotazione ad iscrizione n. 5230/881 del 18/05/2009**, derivante da erogazione parziale;
- ✓ **Annotazione ad iscrizione n. 5231/882 del 18/05/2009**, derivante da frazionamento in quota del 01/04/2009 notaio Giuliani Gianfranco sede Olbia (SS) numero repertorio n. 211289/43086  
Foglio 228 mappale 596 sub. 2 quota n.1 di € 90.000,00 montante di € 180.000,00  
Foglio 228 mappale 596 sub. 7 quota n.1 di € 85.000,00 montante di € 170.000,00  
Foglio 228 mappale 596 sub. 11
- ✓ **Annotazione ad iscrizione n.5232/883 del 18/05/2009**, derivante da restrizione di beni del 01/04/2009 notaio Giuliani Gianfranco sede Olbia (SS) numero repertorio 211289/43086  
Foglio 228 mappale 596 sub. 8  
Foglio 228 mappale 596 sub. 12  
Foglio 228 mappale 596 sub. 10  
Foglio 228 mappale 596 sub. 13
- ✓ **Annotazione ad iscrizione n.328 del 02/03/2010**, derivante da quietanza e conferma;
- ✓ **Annotazione ad iscrizione n. 2160/329 del 02/03/2010**, derivante da frazionamento in quota del 18/01/2010 notaio Giuliani Gianfranco sede Olbia (SS) numero repertorio n. 212748/44136  
Foglio 228 mappale 596 sub. 3 quota n.1 di € 140.000,00 montante di € 280.000,00  
Foglio 228 mappale 596 sub. 9  
Foglio 228 mappale 596 sub. 1 quota n.1 di € 135.000,00 montante di € 270.000,00  
Foglio 228 mappale 596 sub. 4 quota n.1 di € 140.000,00 montante di € 280.000,00  
Foglio 228 mappale 596 sub. 5 quota n.1 di € 140.000,00 montante di € 280.000,00

Foglio 228 mappale 596 sub. 6 quota n.1 di € 140.000,00 montante di € 280.000,00

- ✓ **Annotazione ad iscrizione n. 3773/559 del 13/04/2010**, derivante da restrizione di beni notaio Pistilli Vincenzo sede Olbia (SS) numero repertorio n. 94304/26807  
Foglio 228 mappale 596 sub. 6
- ✓ **Comunicazione n.1101 del 16/08/2011** di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/07/2011.
- ✓ **Comunicazione n.1154 del 29/08/2011** di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2011..
- ✓ **Comunicazione n.318 del 06/03/2013** di estinzione parziale all'obbligazione avvenuta in data 11/03/2010.
- ✓ **Comunicazione n.925 del 12/09/2017** di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/08/2017.
- ✓ **Comunicazione n. 350 del 22/03/2024** di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/07/2011.

• **Ipoteca giudiziale**

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 21.11.2003 ai nn. 13410/1300 nascente da Decreto Ingiuntivo del 30.06.2003, rep. n° 455 emesso da Tribunale di Sassari, **a favore** di 4MORI SARDEGNA S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 04946080266 ( richiedente 4 MORI SARDEGNA SPV SRL, via Vittorio Alfierin.1 Conegliano) e **contro** nato a Budduso (SS) il 07.01.1942 - codice fiscale e **contro** la società con sede in Padru (SS) - codice fiscale . A garanzia del capitale di € 293.604,03.

L'ipoteca grave su:

- Unità negoziale 1
- Abitazione (A5) in Olbia, foglio 37 particella 1376 graffato foglio 37 particella 1377 sub. 3;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Olbia, località Murta Maria, foglio 54 particella 2017 sub. 2;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Olbia, località Murta Maria, foglio 54 particella 2017 sub. 3;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Olbia, località Murta Maria, foglio 54 particella 2017 sub. 1;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Olbia, località Murta Maria, foglio 54 particella 2018 sub. 1;
- Terreno in Olbia, foglio 4 particella 783 consistenza 51 are 10 centiare;
- Terreno in Olbia, foglio 4 particella 786 consistenza 1 are 14 centiare;
- Terreno in Olbia, foglio 4 particella 784 consistenza 5 are 52 centiare;
- Terreno in Olbia, foglio 54 particella 2758 consistenza 1 are 81 centiare;
- Fabbricato in Olbia, foglio 54 particella 2759;
- Unità negoziale 2
- Abitazione (A3) in Olbia, località Murta Maria, foglio 54 particella 134 sub. 6;
- Area urbana (F1) in Olbia, località Murta Maria, foglio 54 particella 134 sub. 8;
- Area urbana (F1) in Olbia, località Murta Maria, foglio 54 particella 134 sub. 7;
- Unità negoziale 3:

- Area urbana (F1) in Olbia, via Vincenzo Bellini, foglio 30 particella 8694 sub. 5, consistenza 100 metri quadri;
- Lastrico solare (F5) in Olbia, via Vincenzo Bellini, foglio 30 particella 8694 sub. 15, consistenza 235 metri quadri;
- Area urbana (F1) in Olbia, via Vincenzo Bellini, foglio 30 particella 8694 sub. 4, consistenza 129 metri quadri;
- Area urbana (F1) in Olbia, via Vincenzo Bellini, foglio 30 particella 8694 sub. 8, consistenza 16 metri quadri;
- Magazzini e locali di deposito (C2) ) in Olbia, via Cimabue, foglio 30 particella 89507 sub. 14, consistenza 18 metri quadri;
- Unità negoziale 4:
- Abitazione (A2) in Loiri Porto San Paolo, località Loiri centro, foglio 228 particella 596 sub. 5;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Loiri Porto San Paolo, località Loiri centro, foglio 228 particella 596 sub. 13 consistenza 13 metri quadri;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Loiri Porto San Paolo, località Loiri centro, foglio 228 particella 596 sub. 10, consistenza 12 metri quadri;
- Area urbana (F1) in Loiri Porto San Paolo, località Loiri centro, foglio 228 particella 596 sub. 18, consistenza 579 metri quadri.

• **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto 19.09.2024 ai nn. 10529/7795, nascente da verbale di pignoramento immobili del 05.08.2024 Tribunale di Tempio Pausania, rep. n° 1234 **a favore** di 4MORI SARDEGNA S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 04946080266 e **contro** nato a Budduso (SS) il 07.01.1942) - codice fiscale **e contro** la società con sede in Padru (SS) - codice fiscale avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di.

- Area urbana (F1) in via Vincenzo Bellini a Olbia foglio 30 particella 8694 sub.5, consistenza 100 metri quadri
- Lastrico Solare (F5) in via Vincenzo Bellini a Olbia foglio 30 particella 8694 sub.15, consistenza 235 metri quadri
- Area urbana (F1) in via Vincenzo Bellini a Olbia foglio 30 particella 8694 sub.4, consistenza 129 metri quadri
- Area urbana (F1) in via Vincenzo Bellini a Olbia foglio 30 particella 8694 sub.8, consistenza 16 metri quadri
- Magazzini e locali di deposito (C2) in via Cimabue a Olbia foglio 30 particella 9507 sub.14, consistenza 18 metri quadri
- Abitazione di tipo civile (A2) in località Loiri Centro a Loiri Porto San Paolo foglio 228 particella 596 sub.5, consistenza 5 vani
- Abitazione di tipo civile (A2) in località Loiri Centro a Loiri Porto San Paolo foglio 228 particella 596 sub.5, consistenza 5 vani
- Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (C6) in località Loiri Centro a Loiri Porto San Paolo foglio 228 particella 596 sub.10, consistenza 12 metri quadri
- Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (C6) in località Loiri Centro a Loiri Porto San Paolo foglio 228 particella 596 sub.13, consistenza 13 metri quadri
- Area urbana (F1) in località Loiri Centro a Loiri Porto San Paolo foglio 228 particella 596 sub.13, consistenza 579 metri quadri

*Si riporta al quadro D*

*L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 300.344,44 oltre ad interessi e spese. Si precisa che gli immobili costituenti l'unità' negoziale 2 della presente nota nel titolo sono*

stati erroneamente riportati come siti nel comune di Olbia, mentre in effetti il comune corretto è Loiri Porto San Paolo. si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo.

**Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

- atto di pignoramento in data 05/08/2024
- Istanza di vendita, ex art. 567 c.p.c.; data di deposito: 11/09/2024
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, in data 19/09/2024, sui seguenti beni:
  - di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ ubicarti in Comune di Olbia in via Vincenzo Bellini , e identificati in catasto al:
    - Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 5 Categoria F/1 consistenza mq 100;
    - Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 15 Categoria F/5 consistenza mq 235;
    - Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 4 Categoria F/1 consistenza mq 129;
    - Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 8 Categoria F/1 consistenza mq 16;
  - di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ ubicarti in Comune di Olbia in via Cimabue snc , e identificati in catasto al
    - Foglio 30 Mappale 9507 Sub. 14 Categoria C/2 consistenza 18 mq;
  - di proprietà della società \_\_\_\_\_ ubicarti in Comune di Loiri Porto San Paolo in via Cristoforo Colombo , e identificati in catasto al:
    - Foglio 228 Mappale 596 Sub. 5 Categoria A2, consistenza vani 5;
    - Foglio 228 Mappale 596 Sub. 13 Categoria C6, consistenza mq. 13;
    - Foglio 228 Mappale 596 Sub. 10 Categoria C6, consistenza mq. 12;
    - Foglio 228 Mappale 596 Sub. 18 Categoria F1 consistenza mq 579;
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari datata.
- contratto di mutuo.

**Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:**

- Copia dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in Comune di Olbia, distinte in Catasto al foglio 30, mappale 5666 (attuale p.lla 8694), con unità precedentemente identificata da Foglio 30 particella 56/B, dove il sig. \_\_\_\_\_, con sede a Olbia (SS), acquista dalla sig.ra \_\_\_\_\_ nata il 02/03/1934 a Berchidda (ss) codice fiscale \_\_\_\_\_ e da sig. \_\_\_\_\_ nato il 17/04/1967 a Olbia (SS) codice fiscale \_\_\_\_\_, Notaio rogante Castelli Eugenio in Olbia (SS), atto di compravendita in data 15/09/1998, rep. 96934, trascritto ai nn. 6551/4846 il 25/09/1998.

Copia dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in Comune di Olbia, distinte in Catasto al foglio 30, mappale 5941 (attuale p.lla 9507), dove il sig. \_\_\_\_\_, con sede a Olbia (SS), acquista dalla sig.ra \_\_\_\_\_ nata il 02/10/1919 a Macomer (NU) codice fiscale \_\_\_\_\_, Notaio rogante Giuliani Gianfranco in Olbia (SS), atto di compravendita in data 17/02/2003, rep. 187787, trascritto ai nn. 2905/2066 il 05/03/2003.

Copia dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in Comune Loiri Porto San Paolo, distinte in Catasto al foglio 228, mappale 489 (attuale p.lla

596), dove la società C, con sede a Padru (SS) codice fiscale , acquista dal sig. nato il 19/08/1950 a Sassari (SS) codice fiscale e dalla sig.ra nata il 03/08/1952 a Sassari (SS) codice fiscale , Notaio rogante Giuliani Gianfranco in Olbia (SS), atto di compravendita in data 23/02/2007, rep. 206332/39426, trascritto ai nn. 3533/2138 il 13/03/2007.  
**(ALLEGATO A)**

- Planimetrie catastali u.i.u. Foglio 228:
  - Mappale 596 Sub. 5 Categoria A/2;
  - Mappale 596 Sub. 10 Categoria C/6;
  - Mappale 596 Sub. 13 Categoria C/6;Planimetrie catastali u.i.u. Foglio 30 Mappale 9507 Sub 14 Categoria C/2;  
Planimetrie catastali u.i.u. Foglio 30:
  - Mappale 8694 Sub 4 Categoria F/1;
  - Mappale 8694 Sub 5 Categoria F/1;
  - Mappale 8694 Sub 8 Categoria F/1; **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali u.i.u. Foglio 228:
  - Mappale 596 Sub. 5 Categoria A/2;
  - Mappale 596 Sub. 10 Categoria C/6;
  - Mappale 596 Sub. 13 Categoria C/6;
  - Mappale 596 Sub. 18 Categoria F/1;Visure storiche catastali u.i.u. Foglio 30 Mappale 9507 Sub 14 Categoria C/2;  
Visure storiche catastali u.i.u. Foglio 30:
  - Mappale 8694 Sub 4 Categoria F/1;
  - Mappale 8694 Sub 5 Categoria F/1;
  - Mappale 8694 Sub 8 Categoria F/1;
  - Mappale 8694 Sub 15 Categoria F/5; **(ALLEGATO C)**
- Elaborato Planimetrico,
  - Foglio 228 Mappale 596;
  - Foglio 30 Mappale 9607;
  - Foglio 30 Mappale 8694, **(ALLEGATO D)**
- Estratto di mappa ,
  - Foglio 228 Mappale 596;
  - Foglio 30 Mappale 9607;
  - Foglio 30 Mappale 8694, **(ALLEGATO E)**
- Copia titoli edilizi:
  - Lotto n. 1-2-3-4**
    - Concessione Edilizia n. 92/2006 del 05/10/2006,
    - DUAAP prot. n. 3426 del 16/03/2009
  - Lotto n. 5**
    - Concessione n. 1210/98 del 26/01/1999,
    - Concessione Edilizia n. 1183 del 18/01/2000,

### **Lotto n. 6-7-8-9**

- Concessione Edilizia n. 1486/03 del 18/04/2003,
  - Concessione Edilizia n. 294/05 del 09/06/2005, (**ALLEGATO F**)
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 06/01/2025 (**ALLEGATO G**)

### **QUESITO DUE**

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

**In data 11/03/2025 Il sottoscritto CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.**

In data 28/03/2025, alle ore 14.30 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza del sottoscritto, Ing. Roberto D. Privitera, del rappresentante dell'IVG, Sig. Giuseppe Saba, non si è presentato l'esecuto, ne nessun suo rappresentante a consentirci l'accesso, nonostante sia stata regolarmente ritirata la raccomandata n. 61960501288-3 in data 19/03/2025, pertanto si è proceduto alla sola individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

#### **Unità immobiliare sita in Via Cimabue n. 36N (foglio 30, mappale 9507, sub 14)**

Trattasi di un locale deposito ubicato al piano interrato di un complesso residenziale, il cui accesso è delimitato da muri di recinzione con appositi cancelli carrabile e pedonale, si è provveduto a recuperare il nominativo e il numero di telefono dell'amministratore per richiedere copia delle chiavi di accesso delle parti comuni.

#### **Terminato l'accesso/identificazione dell'unità immobiliare di Via Cimabue n. 36N, si proseguiva con l'accesso/identificazione delle quattro unità in Via Vincenzo Bellini (foglio 30, mappale 8694, sub 4-5-8-15)**

Trattasi di numero tre aree urbane e un lastrico solare a servizio di un complesso residenziale denominato "Condominio il Delfino", costituito da tre piani fuori terra, ubicato in adiacenza al rio Gadduresu.

Dalla documentazione catastale reperita si è constatato che l'area urbana identificata dal sub 4 della superficie catastale di 129 mq rappresenta l'area parcheggio del condomino alla quale si accede attraverso un cancello carrabile contraddistinto dal civico n. 59.

L'area urbana identificata dal sub 8 della superficie catastale di 16 mq rappresenta un'area adiacente al vano scale del condomino alla quale si accede attraverso un cancello pedonale contraddistinto da civico n. 61.

L'area urbana identificata dal sub 5 della superficie catastale di 100 mq

rappresenta un'area adiacente al condomino alla quale si accede attraverso un cancello pedonale contraddistinto da civico n. 63A, sulla quale pare insista parzialmente un fabbricato non riportato nelle mappa catastale.

Si è subito constatato che il lastrico solare identificato dal sub 15 della superficie catastale di 235 mq, risulta inesistente in quanto il complesso residenziale è dotato di una copertura a tetto del tipo a nido d'ape con interposta tegole di tipo coppo sardo.

Si è provveduto a recuperare il nominativo e il numero di telefono dell'amministratore per richiedere copia delle chiavi di accesso delle parti comuni.

**Terminato l'accesso/identificazione dell'unità immobiliare di Via V. Bellini, si prosegue con l'accesso/identificazione delle quattro unità in Via Cristoforo Colombo ubicate in Comune di Loiri Porto san Paolo (foglio 228, mappale 596 sub 5-10-13-18)**

Trattasi di numero un'unità residenziale appartenente ad un complesso residenziale costituito da più corpi di fabbrica, da numero due posti auto scoperti e da un area urbana.

Dalla documentazione catastale reperita si è constatato che l'unità residenziale identificata dal sub 5 della consistenza di 5 vani, è costituita da un capo-schiera autonomo e indipendente, disposto su due livelli con annessa corte privata alla quale si accede attraverso un cancello carrabile, l'unità immobiliare pare essere abitata, si è provveduto a suonare al campanello ma non ha risposto nessuno.

L'area parcheggio scoperta identificata dal sub 13 della consistenza di 13 mq è ubicata all'interno della corte a servizio del complesso residenziale su un piazzale sterrato, con accesso dalla via Cristoforo Colombo n. 10 privo di cancello carrabile.

Sul lato opposto della suddetta via C. Colombo tramite una strada sterrata si giunge a un secondo corpo di fabbrica del medesimo complesso nel quale sempre su un'area sterrata priva di cancello carrabile è ubicata l'area parcheggio scoperta identificata dal sub 10 della consistenza di 12 mq.

Si è infine proceduto all'identificazione dell'area urbana identificata dal sub 18 della consistenza di 579 mq. Si tratta di un area stretta e lunga che parte dalla fine della via C. Colombo e costeggia alcuni fabbricati.

Delle operazioni è stato redatto verbale che si allega **(ALLEGATO H)**.

Sopralluogo del **17/06/2025**

**LOTTO 1 - Foglio 228 Mappale 596 Sub. 5 - Categoria A/2**

Il CTU accompagnato dall'IVG Geom. Giuseppe Saba e Geom. Mario Addis all'ora concordata si è presentato presso l'immobile ubicato in via C. Colombo n.10 nel Comune di Loiri Porto San Paolo, previo accesso agli atti dell'agenzia delle entrate è stato accurato che sull'immobile era stato accesso un contratto di locazione ormai scaduto e non rinnovato.

Si è proceduto a suonare al citofono, ha aperto una signora ignara del pignolamento del bene da lei occupato, la quale ha consentito l'accesso all'immobile per i rilievi celerimetrici del caso e la redazione di apposita

documentazione fotografica, ha fornito tutta la documentazione in suo possesso circa il contratto d'affitto stipulato, apprendendo dai sottoscritti che l'esecutato non ha provveduto al rinnovo del contratto da lei sottoscritto, pertanto su ordine del Giudice l'IVG procede alla pratica di liberazione del bene.

Delle operazioni è stato redatto verbale che si allega **(ALLEGATO H)**

#### **Descrizione dettagliata del bene:**

Si tratta di un unità residenziale facente parte di un complesso residenziale composto da più corpi di fabbrica, nello specifico si tratta di un unità autonoma del tipo capo-schiera, disposta su due livelli con annessa corte.

L'unità immobiliare si raggiunge entrando da un porticato senza cancello posto su via Cristoforo Colombo n. 10 ,dove dopo aver attraversato un area comune sterrata si giunge ad un cancello carrabile.

Attraversando la corte privata si giunge a un terrazzo nel quale è ubicato la porta d'ingresso principale, si accede direttamente alla zona giorno, dove si trova ubicato un angolo cottura con un accesso a un secondo terrazzo, un bagno lavanderia, una scala a vista conduce al piano primo.

Al piano primo si trovano un disimpegno sul quale si affacciano le porte di numero due camere da letto di cui una dotata di un piccolo balcone e del bagno.

Internamente l'unità presenta i seguenti materiali di finitura:

- Intonaci al civile,
- pavimenti monocottura,
- rivestimenti ceramici,
- porte interne in legno;
- infissi esterni in legno con persiana del tipo monoblocco

Il bagno è dotato di vaso, lavabo, bidet e doccia.

L'unità è riscaldata da una caldaia a gas a servizio dell'impianto di radiatori e che funge anche da alimentazione dell'impianto idrosanitaria.

L'unità immobiliare in generale appare al suo interno in condizioni di manutenzione buone, nelle pareti perimetrali della zona giorno, del vano scala e dei bagni sono presenti tracce di muffa.

L'impianto elettrico è di tipo standard.

Il lotto su cui insiste il fabbricato, confina per due lati con per due lati con altri sub appartenenti al medesimo complesso immobiliare e per due lati con altre proprietà, risulta delimitato con muri di recinzione.

La struttura portante dell'unità immobiliare, così come riportato certificato di idoneità statica, è realizzata da fondazioni di tipo continuo, muri portanti in blocchi di calcestruzzo, solaio di interpiano in latero cemento e tetto di copertura il legno le partizioni interne sono presumibilmente del tipo in forati.

Nella corte esterna è ubicata una cisterna idrica, la caldaia a gas alimentata da bombole.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare non è conforme alle planimetrie catastali

- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi

le difformità rispetto al titolo edilizio "Concessione Edilizia n. 92/2006 del 05/10/2006" e alla "DUAP prot. n. 3426 del 16/03/2009" consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni;

Constatato che la situazione catastale non corrisponde allo stato di fatto si è proceduto ad eseguire le opportune variazioni catastali.

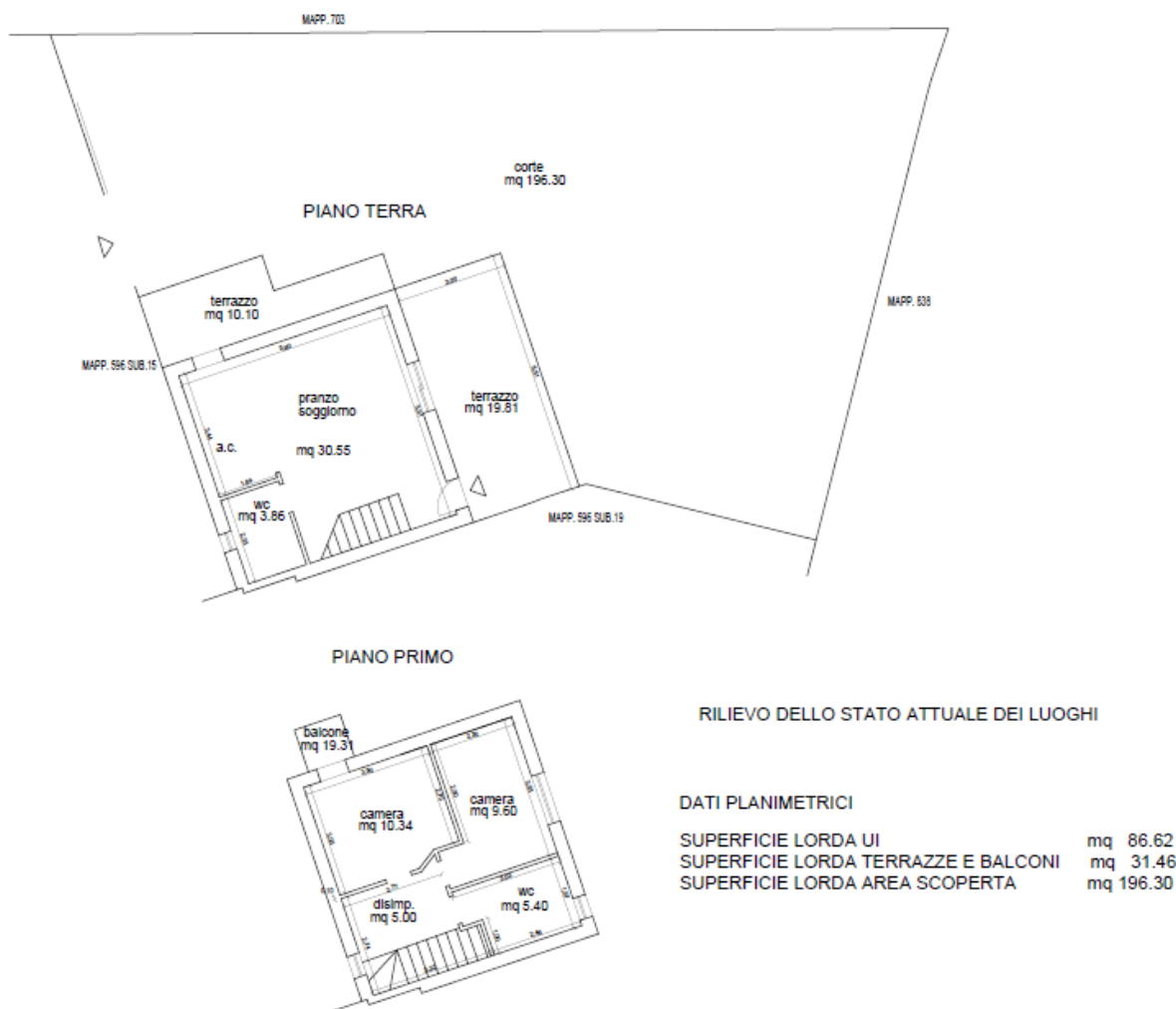
Per il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare, è stata presentata in data 12/05/2011 la dichiarazione di Agibilità,

L'unità immobiliare in generale appare in buone condizioni di manutenzione, considerando l'epoca di realizzazione.

#### **Calcolo della consistenza immobiliare SUB 5 – LOTTO 1**

	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente di applicazione</b>	<b>Superficie raggugiata</b>
<b>abitazione</b>	<b>mq 86.62</b>	<b>1/1</b>	<b>mq 86.62</b>
<b>Terrazze e balconi</b>	<b>mq 31.46</b>	<b>0.3</b>	<b>mq 9.44</b>
<b>giardino</b>	<b>mq 196.30</b>	<b>0.1</b>	<b>mq 19.63</b>
<b>Totale superficie commerciale</b>		<b>mq 115.69</b>	

Si riporta di seguito lo stato di fatto come meglio rappresentato nell'elaborati Grafico **(ALLEGATO M)**.



### **LOTTO 2 - Foglio 228 Mappale 596 Sub. 13 - Categoria C/6**

Il CTU accompagnato dall'IVG Geom. Giuseppe Saba e Geom. Mario Addis ha proceduto all'individuazione degli ulteriori beni immobili oggetto di pignolamento, ubicato in via C. Colombo n.10 nel Comune di Loiri Porto San Paolo.

#### **Descrizione dettagliata del bene:**

Si tratta di un'area a destinazione parcheggio scoperto facente parte di un complesso residenziale composto da più corpi di fabbrica.

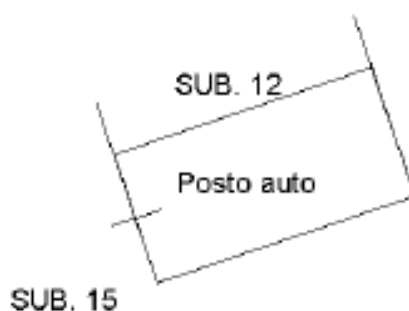
L'area parcheggio si raggiunge entrando da un porticato senza cancello posto su via Cristoforo Colombo n. 10 ,dove dopo aver attraversato un area comune sterrata si giunge all'area parcheggio.

Trattandosi di un area sterrata la stessa non è materializzata sul posto, ma la documentazione catastale e la planimetria generale di cui alla "Concessione Edilizia n. 92/2006 del 05/10/2006" e alla "DUAP prot. n. 3426 del 16/03/2009" consentono l'individuazione della stessa, pertanto non è stato redatto un rilievo celerimetrico esatto, ma ci si è limitati a verificarne l'ubicazione e redigere la documentazione fotografica con la simulazione dell'area parcheggio.

### Calcolo della consistenza immobiliare SUB 13 – LOTTO 2

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugiata
Parcheggio scoperto	mq 13.00	1/1	mq 13.00
<b>Totale superficie commerciale</b>		<b>mq 13.00</b>	

Si riporta di seguito estratto della scheda catastale (**ALLEGATO B**).



### **LOTTO 3 - Foglio 228 Mappale 596 Sub. 10 - Categoria C/6**

Il CTU accompagnato dall'IVG Geom. Giuseppe Saba e Geom. Mario Addis ha proceduto all'individuazione degli ulteriori beni immobili oggetto di pignolamento, ubicato in via C. Colombo n.10 nel Comune di Loiri Porto San Paolo.

#### **Descrizione dettagliata del bene:**

Si tratta di un'area a destinazione parcheggio scoperto facente parte di un complesso residenziale composto da più corpi di fabbrica.

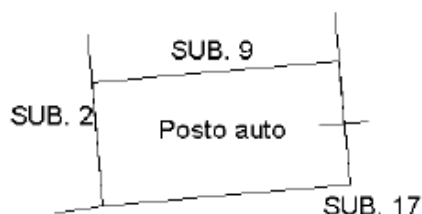
L'area parcheggio si raggiunge entrando su una strada sterrata con ingresso dalla via Cristoforo Colombo, dopo poche decine di metri si giunge a una un'area comune sterrata nella quale è ubicata l'area parcheggio scoperta.

Trattandosi di un'area sterrata la stessa non è materializzata sul posto, ma la documentazione catastale e la planimetria generale di cui alla "Concessione Edilizia n. 92/2006 del 05/10/2006" e alla "DUAP prot. n. 3426 del 16/03/2009" consentono l'individuazione della stessa, pertanto non è stato redatto un rilievo celerimetrico esatto, ma ci si è limitati a verificarne l'ubicazione e redigere la documentazione fotografica con la simulazione dell'area parcheggio.

### Calcolo della consistenza immobiliare SUB 10 – LOTTO 3

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugiata
<b>Parcheggio scoperto</b>	<b>mq 12.00</b>	<b>1/1</b>	<b>mq 12.00</b>
<b>Totale superficie commerciale</b>		<b>mq 12.00</b>	

Si riporta di seguito estratto della scheda catastale (**ALLEGATO B**).



#### LOTTO 4 - Foglio 228 Mappale 596 Sub. 18 - Categoria F/1

Il CTU accompagnato dall'IVG Geom. Giuseppe Saba e Geom. Mario Addis ha proceduto all'individuazione degli ulteriori beni immobili oggetto di pignolamento, ubicato in via C. Colombo n.10 nel Comune di Loiri Porto San Paolo.

#### **Descrizione dettagliata del bene:**

Si tratta di un'area a destinazione urbana di 579 mq catastali, facente parte del lotto sul quale è stato edificato il complesso residenziale composto da più corpi di fabbrica.

L'area urbana si raggiunge entrando proprio alla fine dalla via Cristoforo Colombo, si presenta stretta e lunga.

Trattandosi di un'area urbana la stessa non ha materializzata sul posto tutti i confini in maniera univoca in quanto è priva di tutte le recinzioni, ma con la documentazione catastale e la planimetria generale di cui alla "Concessione Edilizia n. 92/2006 del 05/10/2006" e alla "DUAP prot. n. 3426 del 16/03/2009" consento l'individuazione della stessa, pertanto non è stato redatto un rilievo celerimetrico esatto, ma ci si è limitati a verificarne l'ubicazione e redigere la documentazione fotografica.

Si è però potuto rilevare che sulla stessa grava la servitù di un deposito di gas a servizio di alcuni corpi di fabbrica del complesso residenziale.

## Calcolo della consistenza immobiliare SUB 18 – LOTTO 4

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Area Urbana	mq 579.00	1/1	mq 579.00
<b>Totale superficie commerciale</b>		<b>mq 579.00</b>	

### Descrizione delle caratteristiche della zona relativa ai LOTTO 1 - 2 - 3 - 4:

Il complesso di cui fa parte l'unità residenziale oggetto di pignolamento, l'area urbana e i n. 2 parcheggi si trovano nel comune di Loiri Porto san Paolo in un , in un quartiere semiperiferico a destinazione prevalentemente residenziale.

Uscendo da Olbia in direzione aeroporto si imbecca la SP 14, si percorre fino a giungere all'ingresso del comune di Loiri, , giunti alla chiesa di San Nicola si svolta a destra imboccando la via Antonio Vincentelli, poi si svolta a sinistra e si imbecca la via Cristoforo Colombo, alla fine delle via è ubicato il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura.

In prossimità dell'abitazione, a poche centinaia di metri di distanza, si trovano diversi servizi quali io Comune, generi alimentari , negozi vari ed anche la farmacia.

**Terminato l'accesso dell'unità immobiliare in Comune di Loiri Porto san Paolo, si prosegua con l'accesso/identificazione delle quattro unità ubicate in comune di Olbia in Via Vincenzo Bellini (foglio 30, mappale 8694, sub 4-5-8-15)**

### LOTTO 6- Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 4 - Categoria F/1

Il CTU accompagnato dall'IVG Geom. Giuseppe Saba e Geom. Mario Addis, ha proceduto ad effettuare l'accesso agli immobili ulteriori immobili oggetto di pignolamento ubicati in Comune di Olbia.

### Descrizione dettagliata del bene:

Si tratta di un'area a destinazione urbana di 129 mq catastali, facente parte del lotto sul quale è stato edificato un edificio a destinazione residenziale composto da tre piani fuori terra, denominato "Condominio il Delfino" ubicato ad Olbia in Via Bellini.

All'area urbana si accede direttamente dalla via Bellini attraverso un cancello carrabile contraddistinto dal civico n. 59.

L'area ha i confini ben definiti da muri di recinzione in blocchetti, si è provveduto a redigere un primo rilievo dell'area, constatando che sono presenti difformità catastali tra l'inserimento in mappa dell'edificio e l'elaborato planimetrico relativamente al confine nord.

Si precisa che a seguito di misurazione eseguite in loco si è constatato che la superficie riportata in visura catastale è errata, in quanto dal rilievo è emerso che la superficie reale è pari a 255.62 mq.

Si è però potuto rilevare che sulla stessa gravano la servitù dei locali tecnici che

alloggiano i contatori dell'acqua, i contatori Enel, i contatori del gas, il locale pompe a servizio della cisterna idrica, la cisterna idrica condominiale e il bombolone del gas.

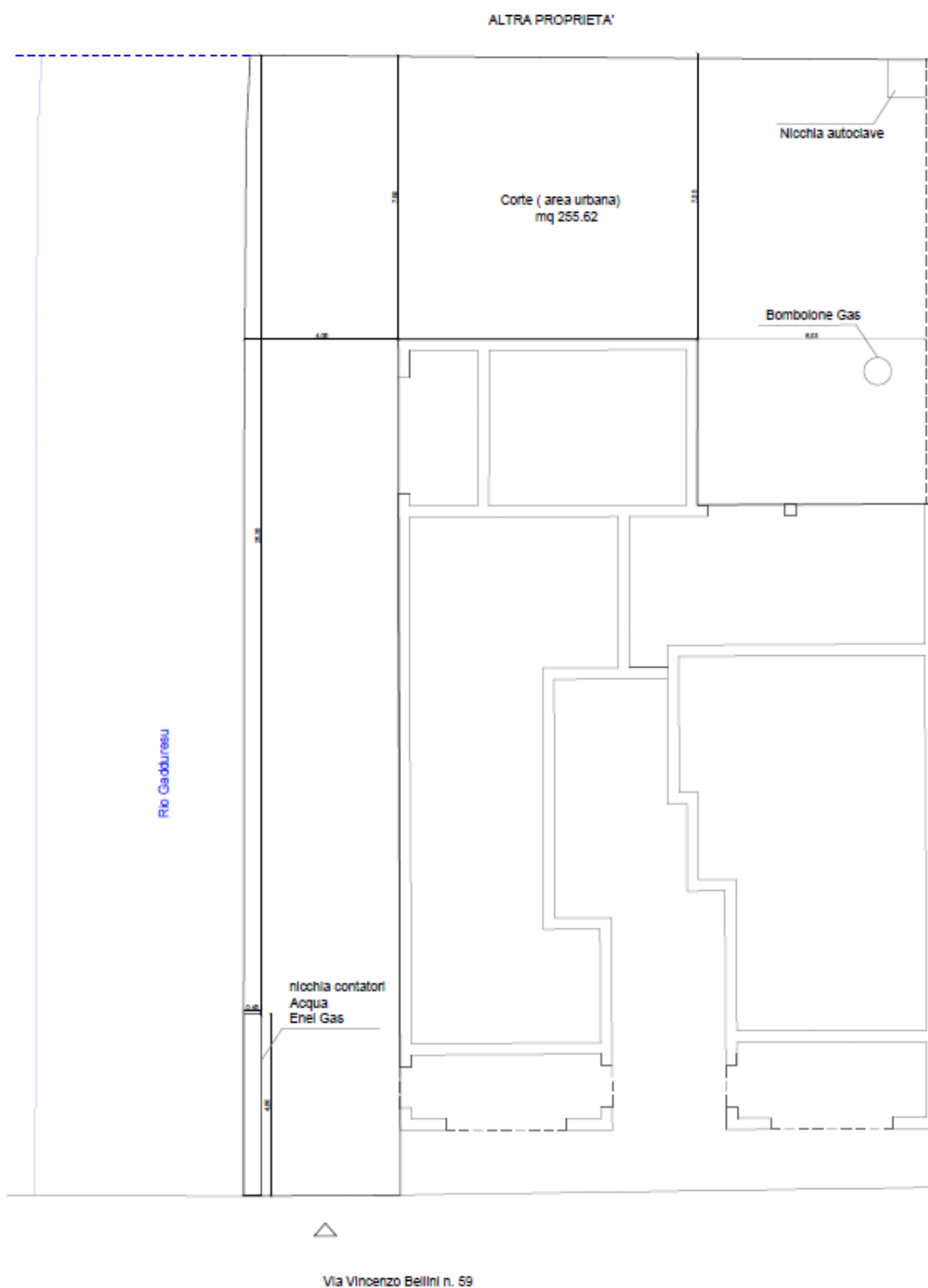
Si constata inoltre che l'unità residenziali ubicata al piano terra ha accesso esclusivamente tramite l'area urbana.

È stata redatta la documentazione fotografica.

#### **Calcolo della consistenza immobiliare SUB 4 – LOTTO 6**

	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente di applicazione</b>	<b>Superficie raggugiata</b>
<b>Area Urbana</b>	<b>mq 255.62</b>	<b>1/1</b>	<b>mq 255.62</b>
<b>Totale superficie commerciale</b>		<b>mq 255.62</b>	

Si riporta di seguito lo stato di fatto come meglio rappresentato nell'elaborati Grafico(**ALLEGATO M**).



**LOTTO 7- Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 8 - Categoria F/1**

Il CTU accompagnato dall'IVG Geom. Giuseppe Saba e Geom. Mario Addis, ha proceduto ad effettuare l'accesso agli immobili ulteriori immobili oggetto di pignolamento ubicati in Comune di Olbia.

**Descrizione dettagliata del bene:**

Si tratta di un'area a destinazione urbana di 16 mq catastali, facente parte del lotto sul quale è stato edificato un edificio a destinazione residenziale

composto da tre piani fuori terra, denominato "Condominio il Delfino" ubicato ad Olbia in Via Bellini.

All'area urbana si accede direttamente dalla via Bellini attraverso un cancello pedonale contraddistinto dal civico n. 61, si attraversa il vano scala e si giunge alla suddetta area.

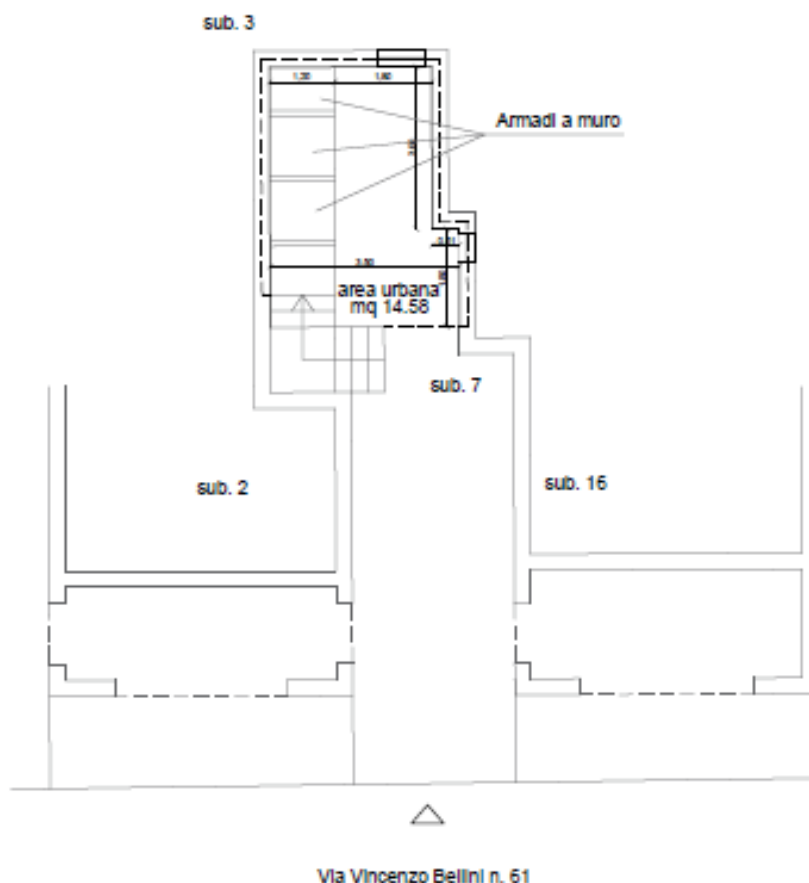
L'area ha i confini ben definiti da muri in blocchetti, si è provveduto a redigere un primo rilievo dell'area.

Si è potuto rilevare che sulla stessa gravano gli affacci di alcune finestre delle unità residenziali ubicate al piano terra e sono presenti degli armadi a muro, dello stato dei luoghi si è redatto il rilievo la relativa documentazione fotografica.

### Calcolo della consistenza immobiliare SUB 8 – LOTTO 7

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugiata
Area Urbana	mq 14.58	1/1	mq 14.58
Totale superficie		mq 14.58	

Si riporta di seguito lo stato di fatto come meglio rappresentato nell'elaborati Grafico **(ALLEGATO M)**.



#### **LOTTO 8- Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 5 - Categoria F/1**

Il CTU accompagnato dall'IVG Geom. Giuseppe Saba e Geom. Mario Addis, non ha potuto procedere all'accesso agli immobili ulteriori immobili oggetto di pignolamento ubicati in Comune di Olbia.

#### **Descrizione dettagliata del bene:**

Si tratta di un'area a destinazione urbana di 100 mq catastali, facente parte del lotto sul quale è stato edificato un edificio a destinazione residenziale composto da tre piani fuori terra, denominato "Condominio il Delfino" ubicato ad Olbia in Via Bellini.

All'area urbana si accede direttamente dalla via Bellini attraverso un cancello pedonale contraddistinto dal civico n. 63A, nella quale è affissa l'insegna di una struttura ricettiva del tipo B&B, per quanto l'area appartenga catastalmente all'elaborato planimetrico del *Condominio il Delfino*, risulta praticamente un'unità indipendente da essa, si rinvia l'accesso a data da destinarsi a seguito di accesso forzoso.

#### **LOTTO 9- Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 15 - Categoria F/5**

Il CTU accompagnato dall'IVG Geom. Giuseppe Saba e Geom. Mario Addis, non ha potuto procedere all'accesso agli immobili ulteriori immobili oggetto di pignolamento ubicati in Comune di Olbia.

#### **Descrizione dettagliata del bene:**

Si tratta dal pignolamento di un lastrico solare di 235 mq catastali, teoricamente facente parte dell'edificio a destinazione residenziale composto da tre piani fuori terra, denominato "Condominio il Delfino" ubicato ad Olbia in Via Bellini al civico n. 61.

Si è però potuto constatare che di fatto l'area è inesistente è inaccessibile, in quanto la scala si ferma al secondo piano, inoltre l'edificio è dotato di una copertura a falde inclinate con finitura in tegole.

Si rimane in attesa di ricevere la documentazione urbanistica a seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali.

**Terminato l'accesso/identificazione dell'unità immobiliare di Via Vincenzo Bellini, si prosegue con l'accesso/identificazione dell'unità in Via Cimabue n. 36N (foglio 30, mappale 9507, sub 14)**

#### **LOTTO 5- Foglio 30 Mappale 9507 Sub. 14 - Categoria C/2**

Il CTU accompagnato dall'IVG Geom. Giuseppe Saba e Geom. Mario Addis, non ha potuto procedere all'accesso agli immobili ulteriori immobili oggetto di pignolamento ubicati in Comune di Olbia.

#### **Descrizione dettagliata del bene:**

Trattasi di un locale deposito ubicato al piano interrato di un complesso residenziale, denominato "Condominio il Melograno" il cui accesso è delimitato da muri di recinzione con appositi cancelli carrabile e pedonale, si è provveduto a recuperare il nominativo e il numero di telefono

dell'amministratore per richiedere copia delle chiavi di accesso delle parti comuni.

Sopralluogo del **03/10/2025**

**LOTTO 5- Foglio 30 Mappale9507 Sub. 4 - Categoria C/2**

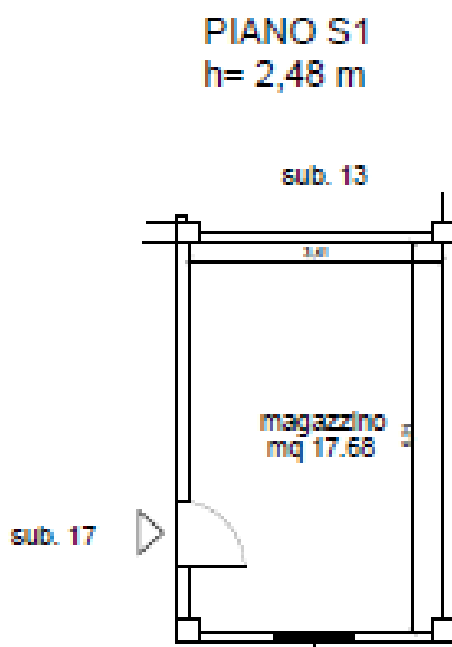
Il CTU accompagnato dall'IVG Geom Giuseppe Saba e Geom Mario Addis visto l'ordine di liberazione del Giudice ha proceduto all'accesso forzoso dell'immobile ubicato in via Cimabue al civico n. 36N .

Delle operazioni è stato redatto verbale che si allega (**ALLEGATO H**)

**Calcolo della consistenza immobiliare SUB 4 – LOTTO 5**

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Deposito	mq 19.93	1/1	mq 19.93
<b>Totale superficie commerciale</b>		<b>mq 19.93</b>	

Si riporta di seguito lo stato di fatto come meglio rappresentato nell'elaborati Grafico(**ALLEGATO M**).



**Descrizione delle caratteristiche della zona:**

L'edificio si trova nel comune di Olbia, in un quartiere semiperiferico a destinazione prevalentemente residenziale denominato "Santa Maria".

Percorrendo Via Cimabue si raggiunge Via prima via Vittorio Veneto, da cui ci si può dirigere agevolmente sia verso il centro città che verso il centro la circonvallazione che collega verso l'aeroporto la circonvallazione che collega la città con l'Ospedale e con le strade statali che portano a Sassari, Nuoro e Cagliari.

In prossimità dell'abitazione si trovano anche una scuola primaria e secondaria. Nella Via vittorio Veneto, a poche centinaia di metri di distanza, si trovano diversi servizi quali supermercati e negozi vari ed anche la farmacia.

**Terminato l'accesso dell'unità immobiliare di Via Cimabue n. 36N si proseguiva con l'accesso dell'unità Via Vincenzo Bellini, in (foglio 30, mappale 8694, sub.4-5-8-15)**

#### **LOTTO 6- Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 4 - Categoria F/1**

Il CTU accompagnato dall'IVG Geom. Giuseppe Saba e Geom. Mario Addis, e dell'amministratore di condominio, la sig.ra Sevim Arabaci, ha proceduto ad effettuare un ulteriore accesso agli immobili oggetto di pignolamento ubicati in Comune di Olbia.

Supportato dalla documentazione urbanistica reperita a seguito di accesso agli atti, presso gli uffici tecnici comunali si è constatato che sono presenti discordanze tra la planimetria generale dell'intervento e la documentazione catastale, nello specifico, come anche perfettamente riscontrabile dalle foto aeree, l'edificio è stato inserito in mappa catastale in posizione traslata.

Si è proceduto a integrare il rilievo dei luoghi, il quale evidenzia che l'area urbana presenta una superficie inferiore a quanto riportato in catasto.

Il CTU informa il Giudice che non si procederà alla rettifica dei confini perché tale procedura necessita del coinvolgimento di parti terze alla procedura, con tempi e costi ad oggi non quantificabili.

Il Giudice a seguito di istanza presentata in data 14/11/2025 dal CTU, condivide la procedura e autorizza con visto del 18/11/2025.

#### **LOTTO 7- Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 8 - Categoria F/1**

Supportato dalla documentazione urbanistica reperita a seguito di accesso agli atti, presso gli uffici tecnici comunali si è constatato che sono presenti discordanze tra la planimetria generale dell'intervento autorizzato con Concessione edilizia n. 1183/99 del 18.01.2000, e la documentazione catastale, nello specifico, si riscontra che l'area urbana in progetto rappresenta un'area di transito per giungere ad un'unità residenziale posta al piano terra, nella realtà si riscontra che il passaggio è stato chiuso.

Si è proceduto a integrare il rilievo dei luoghi e la documentazione fotografica.

Il CTU informa il Giudice che il sub. 8 consiste nella realtà in una porzione di androne del corpo scale, nella quale si affacciano delle finestre, dove sono stati realizzati dei piccoli ripostigli, nella fattispecie n.3 armadi a muro a servizio di altrettanti condomini, quindi risulta inalienabile sul mercato, pertanto, si propone di escludere il suddetto sub. 8 dichiarandone l'improcedibilità.

Il Giudice a seguito di istanza presentata in data 14/11/2025 dal CTU, condivide la procedura è autorizza con visto del 18/11/2025.

**LOTTO 8- Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 15 - Categoria F/5**

Supportato dalla documentazione urbanistica reperita a seguito di accesso agli atti, presso gli uffici tecnici comunali si è constatato che sono presenti discordanze tra la planimetria dell'intervento autorizzato con Concessione edilizia n. 1183/99 del 18.01.2000, e la documentazione catastale, nello specifico, è palesemente riportata in progetto una planimetria di un tetto a nido d'ape con finitura in tegole, non accessibile, in quanto la scala serve solo il secondo piano, mentre in catasto risulta accatastato un lastrico solare.

Il CTU informa il Giudice che il bene in questione non, esiste e non è mai esistito, pertanto chiede l'autorizzazione a procedere all soppressione catastale del sub. 5.

Il Giudice a seguito di istanza presentata in data 14/11/2025 dal CTU, condivide la procedura è autorizza con visto del 18/11/2025.

**LOTTO 9- Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 5 - Categoria F/1**

Supportato dalla documentazione urbanistica reperita a seguito di accesso agli atti, presso gli uffici tecnici comunali si è constatato che sono presenti discordanze tra la planimetria dell'intervento autorizzato con Concessione edilizia n. 1183/99 del 18.01.2000, e la documentazione catastale, nello specifico, in progetto era previsto un cancello carrabile via Bellini e la realizzazione di n.2 posti auto, nella realtà l'area è chiusa da muri di recinzione con un cancello pedonale.

I condomini e l'amministratore di condominio dichiarano che quell'area urbana è sempre stata estromessa dal condominio e nella disponibilità dell'esecutato, inoltre da qualche anno è stato aperto un cancello carrabile a servizio di una struttura ricettiva di recente costruzione.

Il CTU chiede pertanto all'IVG di provvedere con l'accesso forzoso.

**Descrizione delle caratteristiche della zona:**

Gli Immobili indicati come Lotto 6, Lotto 7, Lotto 8 e Lotto 9 si trovano nel comune di Olbia, in un quartiere semiperiferico a destinazione prevalentemente residenziale denominato "Gregorio".

Percorrendo Via Barcellona, giunti in piazza Nassiria si svolta a sinistra e imbocca via Bellini, si percorre la fino alla fine dove si interseca il rio Gadduresu, sulle sponde del fiume è ubicato il complesso residenziale di cui fanno parte le suddette aree.

In prossimità dell'abitazione si trovano anche una scuola primaria e secondaria. Nelle Via vittorio Veneto, a poche centinaia di metri di distanza, si trovano diversi servizi quali supermercati e negozi vari ed anche la farmacia.

Sopralluogo del **06/11/2025**

**LOTTO 9- Foglio 30 Mappale 8694 Sub. 5 - Categoria F/1**

Il CTU accompagnato dall'IVG Geom. \_\_\_\_\_ nonché del sig. \_\_\_\_\_ figlio dell'esecutato il quale è accompagnato dal geom. Giovanni Fodde, ha proceduto ad effettuare l'accesso all'immobile oggetto di pignolamento ubicati in Comune di Olbia, in via Bellini n. 63A.

Supportato dalla documentazione urbanistica reperita a seguito di accesso agli atti, presso gli uffici tecnici comunali si è constatato che sono presenti discordanze tra la planimetria generale dell'intervento autorizzato con Concessione edilizia n. 1183/99 del 18.01.2000, e la documentazione catastale, nello specifico, in progetto era previsto un cancello carrabile via Bellini e la realizzazione di n.2 posti auto, nella realtà l'area è chiusa da muri di recinzione con un cancello pedonale.

Si è proceduto a redigere il rilievo dei luoghi, il quale evidenzia che l'area urbana presenta una superficie inferiore a quanto riportato in catasto, il sig. \_\_\_\_\_, così come confermato dal gem. Fodde conferma che l'edificio è stato costruito ed inserito in mappa in posizione traslata rispetto al titolo edilizio, confermando inoltre che il lastrico solare non esiste e non esiste cubatura residua sul lotto.

Il CTU informa il Giudice che, ripristinare il sub. 5, così come denunciato in catasto significherebbe procedere alla verifica di tutti i frazionamenti originari, alla verifica di quanto riportato al Catasto Fabbricati (che spesso e volentieri non coincide con quanto riportato al Catasto Terreni), a procedere ad eventuali rettifiche che comporterebbero un dispendio eccessivo dal punto di vista economico e di tempo. Pertanto, propone di escludere il suddetto sub. 5 dichiarandone l'improcedibilità, al fine di non gravare la procedura di ulteriori costi, con pratiche catastali dagli incerti risultati.

Tale proposta di improcedibilità è avvalorata dall'esiguo valore commerciale dell'area che risulterebbe nettamente inferiore ai costi necessari per la redazione della suddetta pratica.

Il Giudice a seguito di istanza presentata in data 14/11/2025 dal CTU, condivide la procedura e autorizza con visto del 18/11/2025.

### **QUESITO TRE**

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono nella totalità a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e pertanto hanno permesso l'univoca individuazione dei beni.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione dei beni.

#### **QUESITO QUATTRO**

*proceda, ove necessario e su specifica autorizzazione del giudice, a cui dovrà anche sottoporre il relativo preventivo di spesa, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*

#### **Lotto 1 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo n. 10, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 5)**

I dati catastali non risultano corretti, al momento del sopralluogo si è potuto constatare che sono presenti differenti partizioni interne. Il tutto in assenza di titolo edilizio.

Il sottoscritto CTU provvede, come dal quesito, a disporre la regolarizzazione presso il catasto, eseguendo la variazione catastale secondo quanto rilevato in sede di accesso.

L'immobile a seguito di variazione catastale è così censito al catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto san Paolo:

- Foglio 228, mappale 596, sub 5, categoria A/2, consistenza 4,5 vani, rendita € 673,98

L'immobile risulta correttamente inserito in mappa.

#### **Lotto 2 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 13)**

Unità immobiliare censita al foglio 228, mappale 596, sub 13, categoria C/6 classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 29,54.

#### **Lotto 3 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 10)**

Unità immobiliare censita al foglio 228, mappale 596, sub 10, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 27,27.

#### **Lotto 4 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 18)**

Unità immobiliare censita al foglio 228, mappale 596, sub 18, categoria F/1, consistenza 579 mq.

#### **Lotto 5 - Unità immobiliare in Via Cimabue n. 36N, a Olbia (foglio 30, mappale 9507, sub 14)**

Unità immobiliare censita al foglio 30, mappale 9507, sub 14, categoria C/2, consistenza 18 mq, , superficie catastale 20 mq, rendita € 95,75.

#### **Lotto 6 - Unità immobiliare in Via Bellini n. 59, a Olbia (foglio 30, mappale 8694 sub 4)**

Unità immobiliare censita al foglio 30, mappale 8694, sub 4, categoria F/1, consistenza 129 mq.

#### **Lotto 7 - Unità immobiliare in Via Bellini n. 61, a Olbia (foglio 30, mappale 8694 sub 8)**

Unità immobiliare censita al foglio 30, mappale 8694, sub 8, categoria F/1, consistenza 16 mq.

**Lotto 8 - Unità immobiliare in Via Bellini n. 61, a Olbia (foglio 30, mappale 8694 sub 15)**

Unità immobiliare censita al foglio 30, mappale 8694, sub 15, categoria F/5, consistenza 235 mq.

Al momento del sopralluogo si è potuto constatare che l'unità immobiliare per quanto risulta censita in catasto con il sub . 15, di fatto non esiste e non è mai esistita, pertanto su autorizzazione del giudice datata 18/11/2025 si procede con una pratica DODFA per la sua soppressione.

**Lotto 9 - Unità immobiliare in Via Bellini n. 61, a Olbia (foglio 30, mappale 8694 sub 5)**

Unità immobiliare censita al foglio 30, mappale 8694, sub 5, categoria F/1, consistenza 100 mq.

**QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

**Lotto 1-2-3-4: Unità immobiliari in Via Cristoforo Colombo n. 10, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 5-10-13-18)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Loiri Porto San Paolo individuano gli immobili indicati in zona B1/Completamento residenziale.

**Lotto 5: Unità immobiliare in Via Cimabue n. 36N, a Olbia (foglio 30, mappale 9507, sub 14)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia individuano l'immobile in zona B-2/Zona residenziale - Completamento denso.

**Lotto 6-7-8-9: Unità immobiliare1 in Via Bellini n. 59, a Olbia (foglio 30, mappale 8694 sub 4)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia individuano gli immobili indicati con il in zona B-3/Zona residenziale - Completamento rado.

**QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

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

**Lotto 1 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo n. 10, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 5)**

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, 2006-2009).

La costruzione è stata realizzata in base a:

- Concessione Edilizia n. 92 del 05/10/2006,
- DUAAP prof. n. 3426 del 16/03/2009 (Variante), (**ALLEGATO F**)

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Loiri-Porto San Paolo, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie/Autorizzazioni e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati, che l'unità immobiliare in oggetto non risulta conforme ai titoli edilizi emessi, in quanto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, sia al piano terra che al piano primo, inoltre, non è stata realizzata la pergola prevista al piano terra prospiciente la zona giorno.

Per la regolarizzazione delle opere in narrativa deve essere presentata una pratica di accertamento di conformità, al ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 16, comma 1 della L.R. 23/85. La sanatoria è subordinata alla presentazione della documentazione progettuale prevista e al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e, comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

Per la regolarizzazione urbanistica delle opere, è necessario presentare presso il SUAPE del Comune di Loiri – Porto San Paolo una pratica di accertamento di conformità (art. 16, comma 1 L.R. 23/85), corredata da elaborati grafici, relazioni e documentazione fotografica.

Poiché l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica, e quindi è richiesto il Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio (DPR 31/2017, allegato A punto A.1), oltre alla parcella del tecnico che si occuperà di redigere la pratica edilizia, sarà necessario corrispondere la sanzione amministrativa stabilita con perizia giurata e determinata secondo i criteri indicati nella Direttiva n.2 di cui al Decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione n. 785 del 08.05.2000, così come modificata con la Deliberazione di Giunta n. 33/64 del 30 settembre 2010, punto 2.7.

Per la presentazione della pratica in accertamento di conformità, le spese di spettanza del tecnico incaricato saranno di € 3.500,00 + oneri di legge (IVA 22% e contributo cassa professionale 4%)

In totale le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare saranno pari a:

Oblazione € 500,00 +500,00

Sanzione U.T.P. € 450,00

Marche da bollo per istanza € 16,00 + 16,00

Diritti SUAPE pratica edilizia € 150,00

Spese tecniche € 3'500,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 4'440,00

**TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE € 5'132,00**

*Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08*

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Loiri – Porto San Paolo, è stato possibile verificare che esiste una Dichiarazione di agibilità presentata in data 12/05/2011.

**Lotto 2 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo, a Loiri Porto San Paolo**

**(foglio 228, mappale 596, sub 13)**

Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, 2006-2009).

La costruzione è stata realizzata in base a:

- Concessione Edilizia n. 92 del 05/10/2006,
- DUAAP prot. n. 3426 del 16/03/2009 (Variante), (**ALLEGATO F**)

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Loiri-Porto San Paolo, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie/Autorizzazioni e verificare che il posto auto è conforme ai titoli edilizi.

**Lotto 3 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 10)**

Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, 2006-2009).

La costruzione è stata realizzata in base a:

- Concessione Edilizia n. 92 del 05/10/2006,
- DUAAP prot. n. 3426 del 16/03/2009 (Variante), (**ALLEGATO F**)

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Loiri-Porto San Paolo, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie/Autorizzazioni e verificare che il posto auto è conforme ai titoli edilizi.

**Lotto 4 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 18)**

Trattasi di un area urbana ineditata.

**Lotto 5 - Unità immobiliare in Via Cimabue n. 36N, a Olbia (foglio 30, mappale 9507, sub 14)**

Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, 1999-2000).

La costruzione è stata realizzata in base a:

- Concessione n. 1210/98 del 26/01/1999,
- Concessione Edilizia n. 1183 del 18/01/2000 (**ALLEGATO F**)

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Olbia, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie/Autorizzazioni e verificare che l'immobile è conforme ai titoli edilizi.

**Lotto 6-7-8-9 - Unità immobiliari in Via Bellini n. 59 e n. 61, a Olbia (foglio 30, mappale 8694 sub 4, 8, 15, 5)**

Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, 2006-2009).

La costruzione è stata realizzata in base a:

- Concessione Edilizia n. 1486/03 del 18/04/2003,
- Concessione Edilizia n. 294/05 del 09/06/2005, (**ALLEGATO F**)

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Olbia, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie/Autorizzazioni e verificare che:

- Il sub 4 che rappresenta la corte di pertinenza condominiale, catastalmente un'area urbana, presenta difformità nell'inserimento in mappa catastale, del confine sud rispetto al titolo edilizio, tale difformità non risulta sanabile in quanto su detto confine poggia un edificio di proprietà terzi, tale difformità che persiste da oltre 20 anni rappresenta ormai uno stato di fatto consolidato.

- Il sub 15, catastalmente un lastrico solare, in progetto come anche nella realtà risulta essere un tetto con copertura in tegole di laterizio, pertanto oggetto di soppressione catastale.

### **QUESITO SETTE**

**verificati** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli, né censo, né livello, né uso civico

### **QUESITO OTTO**

**specificati** l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Relativamente ai lotti 1-2-3-4 ubicati in comune di Loiri Porto San Paolo è stato accertato che non esiste nessun condominio.

Relativamente al lotto 5 ubicato in comune di Olbia è presente nessun condominio denominato "Il Melograno", risultano debiti pregressi per € 20,00.

Relativamente al lotto 6-7 ubicati in comune di Olbia è presente un condominio denominato "Il Delfino", non risultano debiti.

### **QUESITO NOVE - " Divisione in lotti"**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattandosi di beni distinti è possibile procedere alla divisione in lotti, si riporta di seguito la suddivisione:

- **LOTTO 1**- unità residenziale identificata in catasto al Foglio 228 Mappale 596 Sub. 5 - Categoria A/2, consistenza 4,5 vani, ubicata in Comune di Loiri Porto San Paolo(SS), in via C. Colombo.
- **LOTTO 2**-parcheggio scoperto identificata in catasto al Foglio 228 Mappale 596 Sub. 13 - Categoria C/6, consistenza 13 metri quadri, ubicata in Comune di Loiri Porto San Paolo(SS), in via C. Colombo.
- **LOTTO 3**-parcheggio scoperto identificata in catasto al Foglio 228 Mappale 596 Sub. 10 - Categoria C/6, consistenza 12 metri quadri, ubicata in Comune di Loiri Porto San Paolo(SS), in via C. Colombo.
- **LOTTO 4**-area urbana identificata in catasto al Foglio 228 Mappale 596 Sub. 18 - Categoria C/6, consistenza mq 579 metri quadri, ubicata in Comune di Loiri Porto San Paolo(SS), in via C. Colombo.
- **LOTTO 5**- locale deposito identificato in catasto al Foglio 30 mappale. 9507 sub 14 - Categoria C/2 consistenza mq 18 metri quadri, ubicata in Comune di Olbia (SS), in via Cimabue n. 36N.

- **LOTTO 6-** area Urbana identificato in catasto al Foglio 30 mappale 8694 sub 4 - Categoria F/1 consistenza 100 metri quadri, ubicata in Comune di Olbia (SS), in via V. Bellini n. 59.

**Si riportano di seguito i lotti oggetto di pignoramento per i quali si è constatato previa autorizzazione del giudice datata 18/11/2025 l'improcedibilità o la soppressione:**

- **LOTTO 7-** area Urbana identificato in catasto al Foglio 30 mappale 8694 sub 8 - Categoria F/1 consistenza 16 metri quadri, ubicata in Comune di Olbia (SS), in via V. Bellini n. 61. **(lotto improcedibile).**
- **LOTTO 8-** area Urbana identificato in catasto al Foglio 30 mappale 8694 sub 15 - Categoria F/5 consistenza 235 metri quadri, ubicata in Comune di Olbia (SS), in via V. Bellini n. 61. **(lotto improcedibile).**
- **LOTTO 9-** area Urbana identificato in catasto al Foglio 30 mappale 8694 sub 8 - Categoria F/1 consistenza 100 metri quadri, ubicata in Comune di Olbia (SS), in via V. Bellini n. 63A. **(lotto improcedibile).**

#### **QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Le unità immobiliari sono pignorate per intero.

#### **QUESITO UNDICI – “Stato del bene”**

***accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

Non sono stati rinvenuti contratti d'affitto opponibili relativi alle unità in oggetto di procedura.

Si allega comunicazione relativa, da parte dell'Agenzia delle Entrate, inerente un contratto di locazione scaduto, e non apponibile relativo all'immobile sito in Loiri Porto San Paolo (SS), Foglio 228, Particella 596, Subalterno 5, Categoria A/2 **(ALLEGATO I)**

#### **QUESITO DODICI ”**

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

Gli immobili non sono sottoposti a tale genere di occupazione.

### **QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”**

*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dall'esame degli atti in mio possesso, acquisiti presso gli archivi comunali, notarili, l'immobile non risulta sottoposto ad alcun regime vincolistico.

### **QUESITO QUATTORDICI – “ Determinazione del valore”**

*determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

#### **Premessa:**

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà.

#### **Lotto 1 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo n. 10, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 5)**

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 1'000,00 e i 1'400,00 €/mq.

Considerata la tipologia, lo stato di conservazione, la qualità delle finiture, il fatto che lo stabile presenta una buona condizione manutentiva, considerata inoltre la posizione, mi appare corretto prendere come valore di riferimento una valore di 1'400,00 €/mq.

Si applica al valore così individuato un coefficiente di vetustà (L. 392/78, art. 20) che per l'unità immobiliare in questione, per il quale l'ultima concessione edilizia risale al 2009, è pari all' 89.0%

Dato che lo stato di conservazione, per un immobile di questa età, è da definirsi "normale", si applica il coefficiente pari ad 1.

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò:  $1'400,00 \times 1 \times 0.89 = 1'246,00 \text{ €/mq}$

#### **VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobile censito al foglio 228, mappale 596, sub 5  
Valore al metro quadro €  $1'246,00 \times 115.69 \text{ mq} = 144'149,74 \text{ €}$ .

Al valore così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la

regolarizzazione urbanistica in ragione di € 5'132,00

**Lotto 2 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 13)**

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 400,00 e i 600,00 €/mq.

Considerata la tipologia, trattasi di area parcheggio sterrata, considerata inoltre la posizione, mi appare corretto prendere come valore di riferimento una valore di 400,00 €/mq.

**VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobile censito al foglio 228, mappale 596, sub 13  
Valore al metro quadro € 400,00 x 13 mq = 5'200,00 €.

**Lotto 3 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 10)**

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 400,00 e i 600,00 €/mq.

Considerata la tipologia, trattasi di area parcheggio sterrata, considerata inoltre la posizione, mi appare corretto prendere come valore di riferimento una valore di 400,00 €/mq.

**VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobile censito al foglio 228, mappale 596, sub 10  
Valore al metro quadro € 400,00 x 12 mq = 4'800,00 €.

**Lotto 4 - Unità immobiliare in Via Cristoforo Colombo, a Loiri Porto San Paolo (foglio 228, mappale 596, sub 18)**

Considerato che l'area urbana non ha rendita catastale, non è contemplata come valutazione dall'OMI, trattandosi di un area di pertinenza del complesso edilizio al confine con area agricola, mi appare corretto prendere come valore di riferimento un decimo del valore delle area parcheggio, ovvero una valore di 40,00 €/mq.

**VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobile censito al foglio 228, mappale 596, sub 18  
Valore al metro quadro € 40,00 x 579 mq = 23'160,00 €.

**Lotto 5 - Unità immobiliare in Via Cimabue n. 36N, a Olbia (foglio 30, mappale 9507, sub 14)**

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili analoghi

vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 700,00 e i 950,00 €/mq.

Considerata la tipologia, lo stato di conservazione, la qualità delle finiture, il fatto che lo stabile presenta una buona condizione manutentiva, considerata inoltre la posizione, mi appare corretto prendere come valore di riferimento una valore di 700,00 €/mq.

Si applica al valore così individuato un coefficiente di vetustà (L. 392/78, art. 20) che per l'unità immobiliare in questione, per il quale l'ultima concessione edilizia risale al 2005, è pari all' 86.0%

Dato che lo stato di conservazione, per un immobile di questa età, è da definirsi "normale", si applica il coefficiente pari ad 1.

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò:  $700,00 \times 1 \times 0.86 = 602,00 \text{ €/mq}$

#### **VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobile censito al foglio 30, mappale 9507, sub 14  
Valore al metro quadro € 602,00 x 19.93 mq = 11'997,86 €.

#### **Lotto 6 - Unità immobiliare in Via Bellini n. 59, a Olbia (foglio 30, mappale 8694 sub 4)**

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 700,00 e i 950,00 €/mq.

Considerato che l'area urbana non ha rendita catastale, non è contemplata come valutazione dall'OMI, trattandosi di un area di pertinenza del complesso edilizio, nel quale in progetto sono previsti posti auto, considerato che su tale area gravano diverse servitù di passaggio condominiale mi appare corretto prendere come valore di riferimento un decimo del valore minimo reperito sull'OMI per le area parcheggio, ovvero una valore di 70,00 €/mq.

#### **VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobile censito al foglio 30, mappale 8694, sub 4  
Valore al metro quadro € 70,00 x 255.62 mq = 17'1893,40 €.

**FORMAZIONE DEI LOTTI:**

**LOTTO 1** -: Immobile censito al foglio 228 mappale 596, sub 5

**PREZZO BASE:** € 144'149,74 - 5'132,00= € 139'017,74 arrotondato a **€ 139'000.00**

**LOTTO 2** -: Immobile censito al foglio 228 mappale 596, sub 13

**PREZZO BASE:** **€ 5'200,00,**

**LOTTO 3** -: Immobile censito al foglio 228 mappale 596, sub 10

**PREZZO BASE:** **€ 4'800,00**

**LOTTO 4** -: Immobile censito al foglio 228 mappale 596, sub 18

**PREZZO BASE:** **€ 23'160,00**

**LOTTO 5** -: Immobile censito al foglio 30 mappale 9507, sub 14

**PREZZO BASE:** **€ 11'997,86** arrotondato a **€ 11'998.00**

**LOTTO 6** -: Immobile censito al foglio 30 mappale 8694, sub 4

**PREZZO BASE:** **€ 17'893,40** arrotondato a **€ 17'894.00**

## **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali delle unità immobiliari **(ALLEGATO C)**
- 4) Elaborato Planimetrico **(ALLEGATO D)**
- 5) Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- 6) Copia Concessioni Edilizie e grafici allegati **(ALLEGATO F)**
- 7) Visure ipocatastali **(ALLEGATO G)**
- 8) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO H)**
- 9) Comunicazione Ag. delle Entrate Contratti di affitto **(ALLEGATO I)**
- 10) Documentazione fotografica **(ALLEGATO L)**
- 11) ) Elaborati Grafici **(ALLEGATO M)**
- 12) Descrizione diritto di vendita

## **Conclusioni:**

Il Sottoscritto, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia e il Comune di Loiri Porto san Paolo, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°35 pagine inclusa la presente e 12 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

Il sottoscritto rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 016/02/2026

Il C.T.U.

Ing. Roberto D. Privitera