

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

### **TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA E.I. 54/2024**

Creditore Procedente:

(Avv.)

Debitori:

(Avv.)

\* \* \*

#### **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 svolte in data 16/09/2025 come risulta da verbale 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 10/03/2026 ore 12.30

## 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 15-09-2025 è stata acquisita la planimetria catastale (All. 3). Sono stati inoltre acquisiti la mappa catastale (All. 4), l'elaborato planimetrico (All. 5) e la visura storica catastale 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;* In seguito a richiesta di accesso agli atti (All. 10), il Comune di Olbia ha trasmesso: Pratica edilizia n. 152/2008 (All. 11); Pratica Suape prot. 118739 con relativo provvedimento unico 84 del 2011 (All 12); Provvedimento n.320 del 31 maggio 2011 (All. 13), in variante al P.U n 84/2011;

iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;* è stata acquisita la pratica di agibilità prot. 92157/2011 (All. 14).

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 Gianfranco Giuliani del 19 gennaio 2012 – rep. 216083 – raccolta 46625, trascritto in data 27/01/2012 ai numeri 547 di particolare e 817 di generale (All. 7).*

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.*

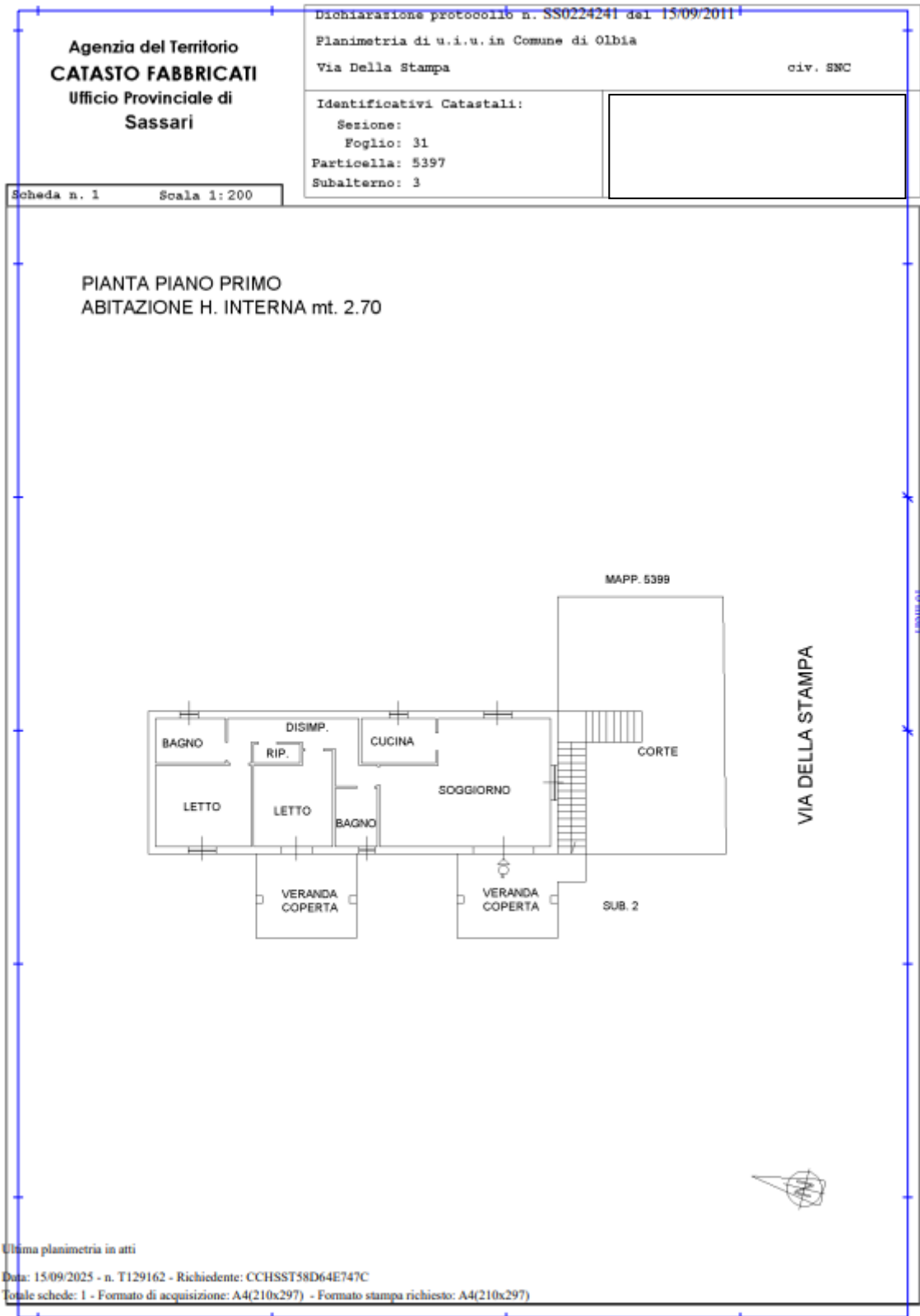
È stata accertata la conformità tra la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento: Immobile sito nel Comune di Olbia via della Stampa, così censito: N.C.E.U. Comune di Olbia, fg. 31, particella 5397, sub 3 – cat. A/2 vani 5,5 e quella attuale: immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia al fg 31 particella 5397 sub 3 – zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1 vani 5,5 - superficie catastale 121 totale, escluse aree scoperte 105 m<sup>2</sup>, via della Stampa, piano T-1 come risulta da visura in All. 6.

Si precisa che né il pignoramento né la visura catastale riportano il numero civico che risultano essere il n. 57 e 59

e) *Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.*

La planimetria catastale acquisita, è conforme al progetto approvato.

Data: 15/09/2025 - n. T129162 - Richiedente: CCHSST58D64E747C



- f) *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Dall'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio ricevuto dal Comune di Olbia (All 15) risulta che i debitori sono coniugati tra loro in regime di separazione dei beni.

- g) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili; ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito; iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., 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 dai debitori e dai loro figli minorenni come risulta da Certificato di stato di famiglia e certificato storico di residenza rilasciati dal Comune di Olbia (All. 16).

- 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.*

Gli esecutati risultano coniugati tra loro e residenti nell'immobile oggetto di esecuzione.

- 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. 8) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 13/08/2003 - Registro Particolare 7344 Registro Generale 10208 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 50834 del 31/07/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 23/04/2004 - Registro Particolare 2973 Registro Generale 4457 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 193160/33297 del 05/04/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 2199 Registro Generale 3250 Pubblico ufficiale PULIGHEDDU CRISTINA Repertorio 379/305 del 12/03/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 27/01/2012 - Registro Particolare 547 Registro Generale 817 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 216083/46625 del 19/01/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 27/01/2012 - Registro Particolare 78 Registro Generale 818 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 216084/46626 del 19/01/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
6. TRASCRIZIONE del 03/05/2024 - Registro Particolare 3742 Registro Generale 5097 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 544 del 15/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Risulta alla scrivente la costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta il 10/11/2011 - Registro Particolare 6900 Registro Generale 10650 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 75239/31202 del 04/11/2011 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. la cui nota è riportata in allegato 9 ove si attesta

LA PARTE VENDITRICE, HA DICHIARATO E LA PARTE ACQUIRENTE NE HA PRESO ATTO, CHE SUL GIARDINO ANTISTANTE ALL'APPARTAMENTO COMPRAVENDUTO E' UBICATO IL BOMBOLONE DEL GAS, CHE SARA' A SERVIZIO OLTRE CHE ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGI COMPRAVENDUTA ANCHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SUBALTERNI 1 - 3 E 4, ALLO SCOPO VIENE COSTITUITA GRATUITA E TEMPORANEA SERVITU' DI PASSAGGIO A CARICO DEL CORTILE UBICATO NELL'APPARTAMENTO COMPRAVENDUTO (FONDO SERVENTE) ED A FAVORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SUBALTERNI 1 - 3 E 4 (FONDO DOMINANTE) SOLO ED ESCLUSIVAMENTE PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL BOMBOLONE, FINO A QUANDO NON SARA' DISPONIBILE IL GAS DI CITTA', QUINDI IL BOMBOLONE SARA' ELIMINATO ED IL GIARDINO TORNERA' NELLA ESCLUSIVA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DEL SIGNOR

Dalle informazioni avute in sede di sopralluogo risulta che il bombolone del gas non è più presente e che il diritto di servitù non è più praticato.

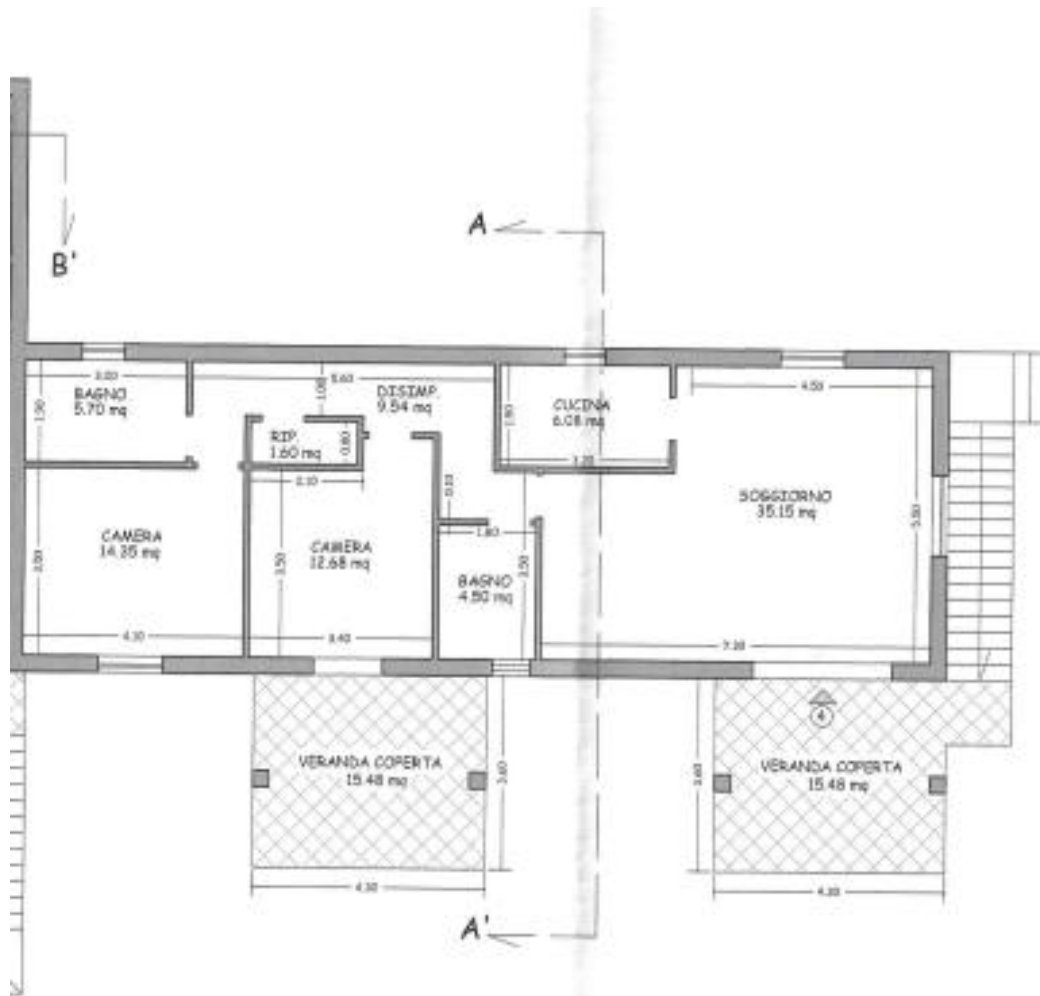
- j) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

L'immobile non appartiene ad alcun condominio

- 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. 152/2008 (All. 11), successivo provvedimento unico 84 del 2011 relativo alla Pratica Suape prot. 118739 (All 12) e successivo Provvedimento n.320 del 31 maggio 2011 (All. 13) in variante al P.U. n 84/2011.

Di seguito si riporta la pianta del progetto approvato:



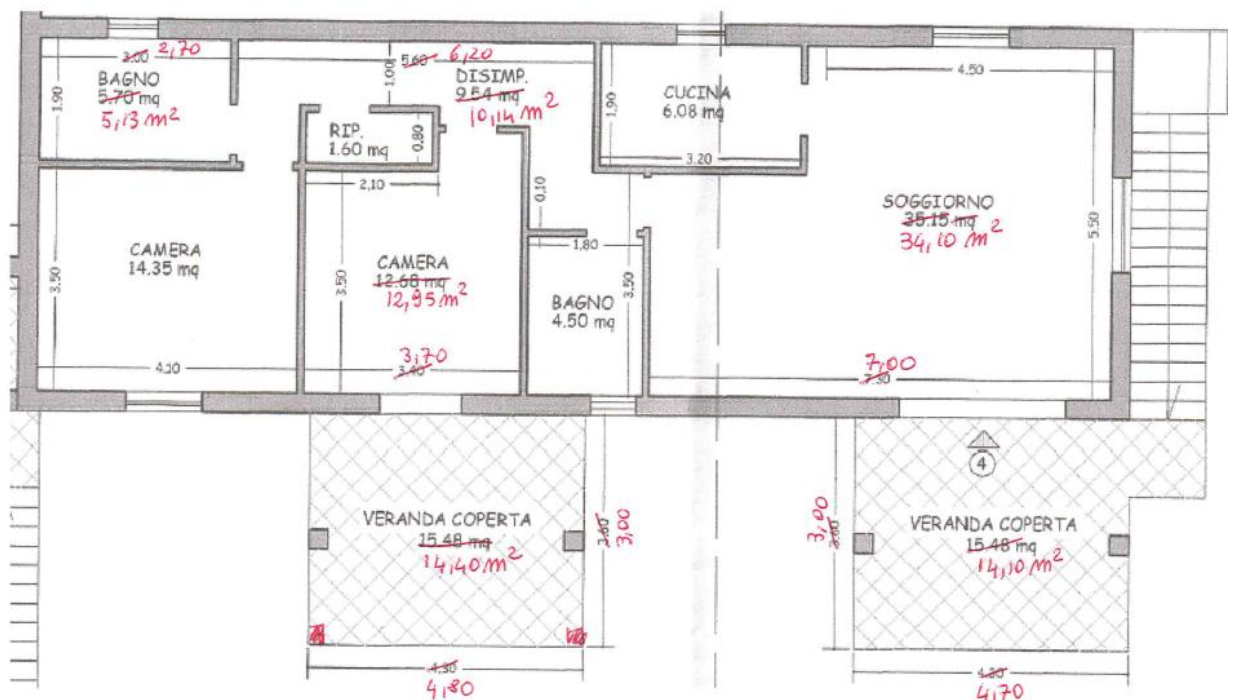
CORPO C - PIANTA PIANO PRIMO

L'appartamento presenta qualche piccola difformità rispetto al progetto approvato nella distribuzione interna, nelle dimensioni delle verande coperte e nella disposizione dei pilastri della veranda.

La difformità della distribuzione interna consiste in piccole variazioni di misura dei singoli vani; le larghezze delle due verande risultano essere di 4,70 m. e 4,80 m, a fronte dei 4,30 m. indicati in progetto, mentre la profondità risulta di 3,00 m, a fronte dei 3,60 previsti in progetto, con ciò mantenendo praticamente inalterata la superficie. I pilastri delle verande risultano ubicati negli angoli esterni della veranda stessa anziché nella mezzeria dei lati corti come indicato in progetto, il tutto come risulta dalla foto di seguito riportata:



Tutte le difformità sopraelencate e riportate nella pianta seguente risultano sanabili; in particolare risulta sanabile lo spostamento dei pilastri in quanto posizionati a distanza di 5 metri dal confine, come richiesto dalla normativa vigente.



Come da informazioni assunte all'ufficio Tecnico del Comune di Olbia è possibile sanare la situazione con una pratica Suape di accertamento di conformità il cui costo si può stimare in 3.000 euro.

Non risulta invece sanabile un piccolo locale di sgombero ricavato nel sottoscala.

- 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 di espansione residenziale –Pedra Niedda (C-1.1)". 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.

Per quanto riguarda l'impianto termico, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento di tipo radiante a pavimento alimentato da pompa di calore, che produce anche l'acqua calda sanitaria.

La climatizzazione estiva è delegata a due pompe di calore che alimentano un trial-split ed un mono-split con inverter.

L'immobile è alimentato da impianto fotovoltaico da 6 KW.

Sono state fornite le certificazioni di conformità dell'impianto idrico-sanitario, dell'impianto di riscaldamento (All. 18), dell'impianto elettrico (All. 19) e la certificazione energetica (All. 20) dalla quale risulta che l'appartamento ricade in classe B.

- 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 esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo*

*compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

L'immobile è pignorato per intero.

- o) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

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

- p) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE



L'immobile pignorato è ubicato nell'abitato di Olbia, in via della Stampa, al civico n°57-59 al piano primo con accesso diretto dalla stessa via.

È parte di un edificio che si sviluppa su due livelli: piano terra e piano primo. L'immobile pignorato è costituito da un cortile al piano terra con posto auto e dall'appartamento al piano primo.

La superficie commerciale occupata dall'appartamento è pari a 104,92 mq, oltre a due verande per una superficie complessiva di circa 28 mq, il cortile di 24 mq e il posto auto di 30 mq. circa.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di mq 88,85 così distribuita:

soggiorno pranzo 34,10 m<sup>2</sup>;

camera matrimoniale 14,35 m<sup>2</sup>;

camera doppia 12,95 m<sup>2</sup>;

Bagno 1: 5,13 m<sup>2</sup>;

Bagno 2: 4,50 m<sup>2</sup>;

Cucina 6,08 m<sup>2</sup>;

Disimpegno 10,14 m<sup>2</sup>;

Ripostiglio 1,60 m<sup>2</sup>;

L'altezza interna utile è di 2.70 m.

Le strutture portanti sono costituite da pilastri e travi in cemento armato, i solai in latero-cemento, le murature di tamponamento sono realizzate con blocchi di Cls, spessore totale da 30 cm. I tramezzi dello spessore di 10 cm. sono realizzati con mattoni laterizi forato avente spessore 8 cm. Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile, i pavimenti interni sono in gres porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni in pvc; le persiane, ove presenti, sono in alluminio.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere ottime.

L'immobile confina con via Della Stampa, con l'appartamento identificato al sub 6 dello stesso edificio, e con la particella 5399.

I dati catastali attuali:

L'appartamento è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 31 part. 5397, sub. 3, Categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 121 m<sup>2</sup> totale, escluse aree scoperte 105 m<sup>2</sup> Rendita euro 795,34; via Della Stampa n. snc Piano T-1 .



Vista da via della Stampa

La documentazione fotografica è riportata in allegato 21.

q) *Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.*

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

r) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita*

*dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164- bis disp. att. c.p.c.*

L'edificio è ubicato in zona semiperiferica, in Via Della Stampa, una traversa di viale Aldo Moro, importante arteria della città di Olbia, che attraversa la città dal centro sino all'uscita verso Arzachena, Porto Rotondo e la Costa Smeralda; nel P.d.F. del Comune di Olbia ricade in "Zona di espansione residenziale –Pedra Niedda (C-1.1)". La zona è dotata di servizi primari come negozi di generi alimentari, pizzeria, bar, e la scuola media Ettore Pais statale ed altre scuole dell'infanzia private, la zona è servita anche dalla rete urbana di trasporto pubblico (ASPO).

L'ambiente esterno della via è caratterizzato da abitazioni costruite su vari livelli dal solo piano terra sino a 3-4 livelli fuori terra. La tipologia architettonica può essere considerata in generale di comune edilizia civile, senza particolari pregi architettonici. Dal punto di vista costruttivo la tipologia è quella della villetta plurifamiliare realizzata su due piani: un piano terra ed un primo piano, di cui l'appartamento in oggetto occupa una parte al primo piano, ed una porzione di giardino a piano terra, con una parte di esso destinata a posto auto, con cancello autonomo indipendente al n° civico 59 di via della Stampa.

L'appartamento ha un'ottima esposizione su tre lati, a sud ad est e ad ovest; a sud è prospiciente verso il giardino con le scale esterne di accesso, su Via Della Stampa con civico 57, le ampie verande e le camere da letto ed il soggiorno sono esposte ad ovest, il soggiorno inoltre prende luce anche dai lati est e sud e la cucina ed un bagno prendono luce ad est. La luminosità è quella prevista dalle norme e molto buona. Non è dotato di vista particolarmente panoramica.

L'edificio è stato realizzato intorno al 2010, le condizioni statiche sono ottime; la distribuzione degli ambienti e salubrità è nella norma e più che buona; energeticamente ricade in classe B.

### **La stima**

Si tratta di un appartamento in una zona non centrale, ma abbastanza di prestigio e soprattutto lontana dalle zone a rischio di inondazione che affliggono la città, dove il mercato si ritiene attivo. Per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.

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

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

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

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

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

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

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

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e sulla base delle proprie informazioni personali è emerso che i valori attuali sono contenuti in un intervallo compreso tra i 2.500/3.000 €/m<sup>2</sup>, per un valore medio di 2.750 €/m<sup>2</sup>.

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

Quadrilocale via della Stampa, 68 m<sup>2</sup>, 167.000 €: valore 2.456 € al m<sup>2</sup>;

Trilocale, via Labriola, 100 m<sup>2</sup>, 300.000 € : valore 3.000 € al m<sup>2</sup>;

Quadrilocale, via Labriola, 130 m<sup>2</sup>, 380.000 € : valore 2.923 € al m<sup>2</sup>;

dalle quali si ricava un valore medio di 2.793 €/mq.

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

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

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA NORD OSPEDALE VECCHIO ALDO MORO SA MINDA NOA

Codice di zona: C1

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	1500	2200	L	6,9	8,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2700	L	8,1	12,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,5	6,6	L
Box	NORMALE	800	1050	L	4	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2500	L	7,9	10,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Considerato che l'appartamento in esame rientra nella categoria delle abitazioni civili in stato conservativo ottimo, dalla tabella OMI si assume il valore massimo di  $2.700 \text{ €/m}^2$ .

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di  $((2.750+2.793+2.700)/3) = 2.747,00 \text{ €/m}^2$ .

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

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	25%

Tipologiche	15%	30%	30%
Produttive	25%	35%	32%
<b>TOTALI</b>	<b>60%</b>	<b>100%</b>	<b>97%</b>

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq ( $€ 2.747 \times 0.97 =$ ) di **2.665 €/m<sup>2</sup>** che si ritiene congruo per l'immobile in argomento.

Per cui, considerata la superficie commerciale (lorda) di 104,92 m<sup>2</sup>,

una superficie delle verande coperte di 28 m<sup>2</sup> che ragguagliata al 60% è pari a 16,80 m<sup>2</sup>,

una superficie cortilizia di 24 m<sup>2</sup> che ragguagliata al 10% è pari a 2,4 m<sup>2</sup>

un posto auto scoperto con una superficie di 30 m<sup>2</sup> che ragguagliata al 20% è pari a 6,0 m<sup>2</sup>

si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 130,12 m<sup>2</sup>.

Moltiplicando il valore medio di 2.665 €/m<sup>2</sup> per la superficie di 130,12 m<sup>2</sup> ne discende il valore di (2.665 €/m<sup>2</sup> x 130,12 m<sup>2</sup>) € 346.770,00, da cui detraendo la somma di euro 3.000,00 prevista per l'accertamento di conformità si ricava la somma di € 343.770,00 che può ragionevolmente approssimarsi a 343.000 €.

**In conclusione, il valore dell'immobile è stimato in € 343.000,00 (Trecentoquarantatremila euro).**

- s) *Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio*

*prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).*

Il file denominato “All 23- Descrizione lotto EI 54-2024” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 14.01.2026

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 19 pagine oltre agli allegati di seguito riportati.

### Elenco Allegati

-  All 1 - Verbale n 1
-  All 2 - EI 54-2024 - Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc
-  All 3 - Planimetria Catastale
-  All 4 - Mappa Catastale
-  All 5 - Elaborato Planimetrico
-  All 6 - Visura Storica Catastale
-  All 7 - Atto di provenienza.pdf
-  All 8 - Visure ipotecarie
-  All 9 - Nota trascrizione atto costituzione diritti reali
-  All 10 - Domanda accesso agli atti
-  All 11 - pratica edilizia 152-08
-  All 12 - PU 84-2001 DUAAP 118739
-  All 13 - Provvedimento 320-2011
-  All 14 - pratica agibilità n 1153
-  All 15 -estratto di matrimonio \_signed
-  All 16 - Certificati di residenza e stato di famiglia
-  All 17 - Report di Destinazione Urbanistica
-  All 18 - Certificazione impianti idrico-sanitario e riscaldamento
-  All 19 - Certificazione impianto elettrico
-  All 20 - Certificazione energetica
-  All 21 - Documentazione Fotografica
-  All 22 - Valutazioni immobiliare
-  All 23- Descrizione lotto EI 54-2024
-  Versione privacy - Perizia di stima nuova versione -EI n° 54-2024