

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 74/2020



PARTI IN CAUSA

CREDITORE



DEBITORI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Alessandro DI GIACOMO

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.

*Arch. Daniela LATTUNEDDU
piazza del Carmine 42/C
07029 Tempio Pausania*



INDICE

PREMESSA	4
QUESITO N. 1	
1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	4
QUESITO N. 2	
MODULO DELL'ESPERTO	5
QUESITO N. 3	
3.1 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DELLE VISURE CATASTALI	5
3.2 TITOLI EDILIZI	6
3.4 TITOLO DI PROVENIENZA	7
QUESITO N. 4	6
4.1 CONFORMITÀ TRA LO STATO ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO	7
QUESITO N. 5	
5.1 VARIAZIONI CATASTALI	8
QUESITO N. 6	
STATO CIVILE	10
QUESITO N. 7	
7.1 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	10
QUESITO N. 8	
ATTO DI ASSEGNAZIONE	11
QUESITO N. 9	14
9.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RINNOVATE	11
9.2 ALTRI PESI: SERVITÙ PASSIVA E SERVITÙ PASSIVA PUBBLICA	11
QUESITO N. 10	
10.1 VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	12
10.3 COSTI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA	12
QUESITO N. 11	
11.1 CONFORMITÀ	12
A – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	13
B – PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITÀ	14
QUESITO N. 12	
12.1 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI	15
QUESITO N. 13	
13.1 DIVISIBILITÀ E FRAZIONAMENTO	16

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



QUESITO N. 14

DESCRIZIONE DEI BENI	16
14.1 UBICAZIONE	17
14.2 DESCRIZIONE DELLO STATO RILEVATO	17
14.3 SUPERFICIE	19
14.4 CONFINI CATASTALI	19

QUESITO N. 15

15.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	20
15.2 VALORE LOTTO	21

CONCLUSIONI



PREMESSA

La sottoscritta Architetto **Daniela LATTUNEDDU**, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari al n. 678, con studio di progettazione in Tempio Pausania, piazza Del Carmine 42/C, su incarico del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa **Federica LUNARI**, ha redatto la presente relazione di stima relativa al bene di proprietà dei signori [REDACTED] per la quota di 1/3 di diritto di proprietà ciascuno su un immobile ubicato a Olbia (SS) in via Barcellona, 48.

Tale bene è risultato essere un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato di 2 piani fuori terra e con accesso indipendente da cortile al piano terra.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 04/11/2024 e il giorno 8 del mese di maggio del 2025 è avvenuto il sopralluogo.

Quesito n. 1

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.

1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Esaminati gli atti del procedimento ed i documenti depositati ex-art. 567 c.p.c., e dopo aver estratto copia della documentazione, la sottoscritta ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente e aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di seguito riportandone le risultanze:

1. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento	presente
Istanza di Vendita	presente
2. Estratto di Mappa	presente
3. Certificato Notarile	presente
4. Certificati Ipotecari	presenti
5. Visure Storiche Catastali	NON presenti

La documentazione è risultata sufficientemente idonea allo svolgimento dell'incarico.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Quesito n.2

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.

Il modulo dell'esperto per il controllo della documentazione (ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.) viene **allegato alla presente relazione** (*Allegato A*).

Quesito n.3

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; 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; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; 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.

3.1 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DELLE VISURE CATASTALI

Per l'**identificazione** e l'**individuazione** degli immobili pignorati è stato necessario acquisire le visure catastali storiche, gli estratti delle mappe censuarie e l'elaborato planimetrico, così da poter individuare con esattezza i beni e identificarli dal punto di vista catastale (*vedasi Allegato n. 2*).

Tale ricerca è stata propedeutica per l'inoltro della richiesta di Accesso agli atti presso gli uffici comunali.

Nell' Atto di pignoramento viene indicato come oggetto di esproprio un bene ubicato nell'abitato del Comune di Olbia, descritto e censito come segue:

- **Appartamento** sito in Olbia, in via Barcellona al n. 48, Piano Terra e Primo adibito a civile abitazione e distinto al **N.C.U.E. di Olbia al foglio 30, Particella 1677 subalterno 4** Categoria A/3, zona 1, classe 1, consistenza vani 4,5. Rendita € 313,75.



3.2 TITOLI EDILIZI

Dopo un colloquio con il personale dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del Comune di Olbia, si è proceduto a richiedere con procedura di Accesso agli atti (*Allegato n. 3*) la documentazione relativa all'immobile identificato con la particella 1677 al subalterno 4.

Dall'ispezione l'immobile è risultato autorizzato dai seguenti titoli edilizi*:

1. **Concessione Edilizia n. 1147/1989** del 20.03.1990 riguardante la *“Sopraelevazione di un immobile sito in via Barcellona angolo via Leoncavallo”*;
2. **Autorizzazione n. 1241/1993** per *“Rifacimento intonaco e tinteggiatura”*;
3. **Concessione a Sanatoria n. 1269/1998** ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 per *“Ampliamento di un fabbricato”*.

3.4 TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene è pervenuto sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/3 di diritto di proprietà ciascuno a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA** del [REDACTED] (*Allegato n. 4*) a rogito del Notaio Vincenzo Pistilli in Olbia (SS), [REDACTED]

Atto TRASCRITTO il [REDACTED]

a favore:

CHIRIGONI Michelina codice fiscale **CHRMHL43E62G015J**
nata a **OLBIA (SS)** il **22/05/1943**

Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni con Murgia Battista

MURGIA Battista codice fiscale **MRGBTS39P02G015Y**
nato a **OLBIA (SS)** il **02/09/1939**

Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni con Chirigoni Michelina

MURGIA Domenico codice fiscale **MRGDNC68M03G015O**
nato a **OLBIA (SS)** il **03/08/1968**

Proprietà per 1/3

MURGIA Donatella codice fiscale **MRGDTL77B44G015G**
nata a **OLBIA (SS)** il **04/02/1977**

Proprietà per 1/3

MURGIA Marco codice fiscale **MRGMRC72D07G015G**
nato a **OLBIA (SS)** il **07/04/1972**

Proprietà per 1/3

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

contro: **PIANU Rosina** codice fiscale **PNIRSN52L45G113X**
nata a **ORISTANO (OR)** il **05/07/1952**
dal **07/06/1999** al **08/06/1999**
Proprietà per 1000/1000

Nota C.T.U.

*Tutti i titoli edilizi citati al Paragrafo 3.1 sono intestati alla Sig.ra [REDACTED].

Quesito n.4

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.

4.1 CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO

ATTO DI PIGNORAMENTO

**Atto di Pignoramento depositato in Cancelleria il 10/06/2020 notificato in data 15/06/2020
Repertorio 373/2000, Trascritto al n. 1 in data 01/07/2020 Registro Generale n. 4595, Registro
Particolare n. 3200**

a favore: **FINO 2 SECURITISATION SRL** codice fiscale **09966400963**

contro: **MURGIA Domenico** codice fiscale **MRGDNC68M03G015O**

MURGIA Marco codice fiscale **MRGMRC72D07G015G**

Dall'analisi della documentazione depositata è emerso che sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione e nell'Istanza di Vendita **il bene pignorato è correttamente descritto e identificato così come segue:**

Immobile n.	1				
Comune	G015 - OLBIA (SS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	30	Particella	1677
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza	4,5 vani
Indirizzo	VIA BARCELLONA				
					Subalterno 4
					N. civico 48

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.5

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.

5.1 VARIAZIONI CATASTALI

Per quanto riguarda la regolarità catastale del locale commerciale si sono visionate le schede catastali e gli elaborati planimetrici e attualmente l'immobile risulta correttamente inserito in mappa e accata-
stato come segue:

Comune:	Olbia			Indirizzo:	via Barcellona 48		Piano T-1	
Foglio:	30	Particella:	1677	Subalterno:	4		Zona censuaria:	1
Categoria:	A/3	Classe:	1	Consistenza:	4,5 vani			
Dati di superficie		111 mq	101 mq		Rendita cata- stale:	€ 313,75		
Intestati catastali					Diritto	Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni con Murgia Battista		
						Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni con Chirigoni Michelina		
	MURGIA Domenico (MRGDNC68M03G015O)					Proprietà per 1/3		
	MURGIA Donatella (MRGDTL77B44G015G)					Proprietà per 1/3		
MURGIA Marco (MRGMRC72D07G015G)					Proprietà per 1/3			

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

A seguito della comparazione di tali documenti con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono state riscontrate difformità riguardanti la consistenza dell'immobile, la superficie della terrazza di fatto è stata chiusa su entrambi i lati.

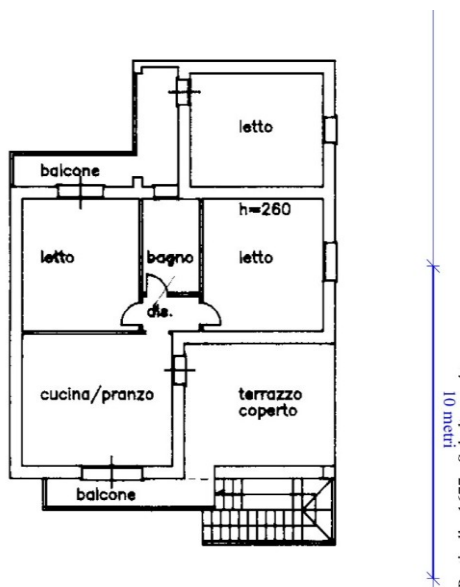


Figura n. 3 – Stralcio planimetria catastale agli atti

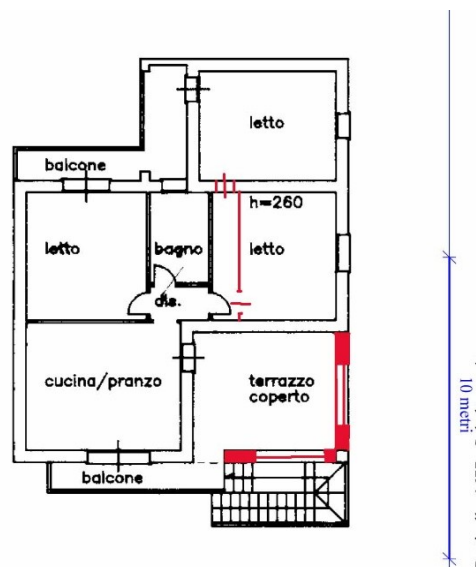


Figura n. 4 – Stato dei luoghi alla data del 08/05/2025

Nella *Figura 4* è riportata, evidenziata in colore rosso, la chiusura della veranda coperta mediante la realizzazione di tamponamenti sul lato est della veranda e sul lato sud in prossimità dell'ingresso, nonché il posizionamento di un portoncino di ingresso e di finestre sui relativi lati.

Le suddette opere costituiscono, allo stato attuale, **difformità edilizie essenziali** ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, avendo comportato un consistente aumento del volume complessivo dell'immobile e della superficie residenziale (vedasi *Paragrafo 11*).

Si evidenzia altresì, come riportato in colore rosso negli elaborati grafici, la presenza di un corridoio realizzato all'interno della camera da letto con esposizione a est, nonché la realizzazione di una porta di collegamento interno con la camera da letto esposta a nord.

La sottoscritta CTU **ha ritenuto di non procedere alla presentazione della variazione planimetrica per aumento di superficie**, in quanto le opere sopra descritte configurano un abuso edilizio allo stato attuale non sanato.

Per quanto riguarda **le opere interne**, le stesse **non sono state oggetto di variazione catastale**, in quanto, benché si tratti di interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo, ma sanabili, non hanno comportato modifiche alle superfici e ai volumi autorizzati (vedasi *Paragrafo 11*).

Quesito n.6

Allegli, 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;

A seguito di richiesta presso gli uffici del Comune di Olbia è emerso che lo stato civile degli esecutati (vedasi *Allegato n. 6*) è il seguente:

- ✓ **MURGIA Domenico** nato il **03/08/1968** a **Olbia (SS)** (c. f. **MRGDNC68M03G015O**) e residente in via **Gian Lorenzo Bernini n. 5 – interno 4 – in Olbia (SS)**
CONIUGATO con **SPENSATELLU Enrica** a **Olbia (SS)** il **11/10/2003** in regime di separazione dei beni.
- ✓ **MURGIA Marco** nato il **07/04/1972** a **Olbia (SS)** (c. f. **MRGMRC72D07G015G**) e residente in via **Leonardo Leo n. 2 Olbia (SS)**
STATO LIBERO.

Quesito n.7

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.

7.1 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Durante l'accesso del 8 maggio 2025 l'appartamento è risultato occupato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di usufruttuaria (Vedasi *Punto 3.4 – Titolo di provenienza*).

Quesito n.8

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Non è presente un atto di assegnazione.

Quesito n.9

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).

9.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni, eseguite telematicamente sul Portale dell'Agenzia delle Entrate – Sister in data 20/11/2025, relativamente alla Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, sull'immobile pignorato non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sul bene esecutato (vedasi Allegato n. 1) così come indicato nella Relazione Notarile, a cura della Dott.sa Giulia Messina Vitrano del 20 luglio 2020.

9.2 ALTRI PESI: SERVITU' DI PASSAGGIO E SERVITU' PASSIVE PUBBLICHE

Dalla presa in visione dell'atto di provenienza **non sono risultati pesi o servitù gravanti sul bene.**

Quesito n.10

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.

10.1 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Trattasi di casa indipendente senza alcun vincolo condominiale.

10.2 COSTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA

I costi necessari per la cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, sono di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo, ed € 200,00 di imposta ipotecaria per cancellazione pignoramento, per un **totale di € 294,00**, al netto di eventuali oneri professionali.

Quesito n.11

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.

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.

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;

11 CONFORMITA'

A seguito della documentazione prodotta e della comparazione tra le pratiche edilizie reperite con l'Accesso agli atti all'Ufficio edilizia privata del comune di Olbia, e il rilievo fotografico (*Allegato n. 7*) e metrico (*Allegato n.8*) eseguito sui beni al momento del sopralluogo, **si è accertato che l'immobile non è conforme alla documentazione agli atti.**

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



A REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall' esame della documentazione è risultato che l'immobile, edificato in forza alla C.E. n. 1147/1989 del 20/03/1990, è stato realizzato con un ampliamento volumetrico in difformità al progetto approvato, difformità sanate a seguito di Concessione a Sanatoria n. 1269/1998 ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 per "Ampliamento di un fabbricato".

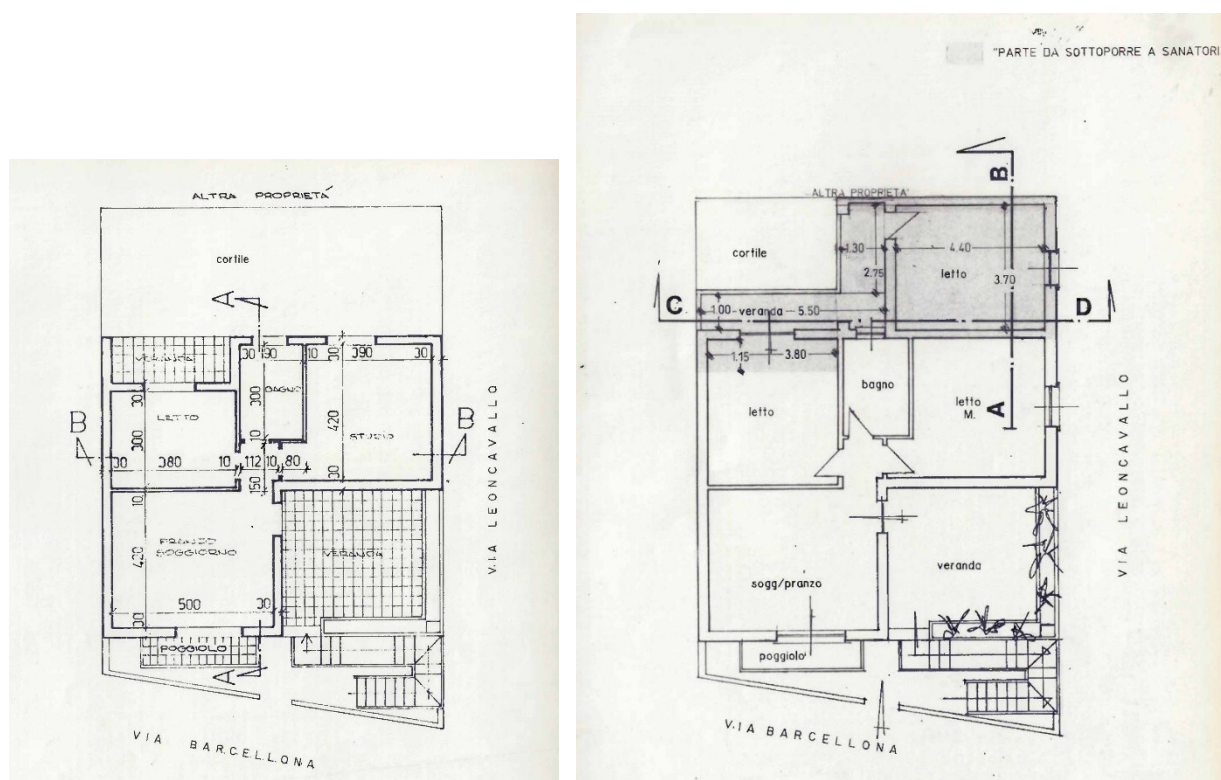


Figure n.3 - Stralcio progetto allegato alla C.E. in Sanatoria n. 1269/1998

Le opere autorizzate nel Condonò riguardano un ampliamento volumetrico della parte dell'immobile esposta a nord con ampliamento della camera esistente e la realizzazione di una nuova camera e di una veranda.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

B PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

Dalla comparazione tra la documentazione urbanistico-edilizia prodotta e dallo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 08/05/2025, **sono emerse alcune difformità** (vedasi *Paragrafo 5*) riguardanti sia **variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario, ai sensi dell'art. 32 del DPR 380/2001**, che **difformità lievi, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001**, così descritte:

1. **Variazioni essenziali** che hanno comportato un aumento del consistente del volume dell'immobile e della superficie residenziale;
2. **Difformità parziali o lievi** relativi alla realizzazione di opere interne (tramezzi) che configurano una diversa distribuzione dello spazio, ma non incidono su parti strutturali dell'edificio.

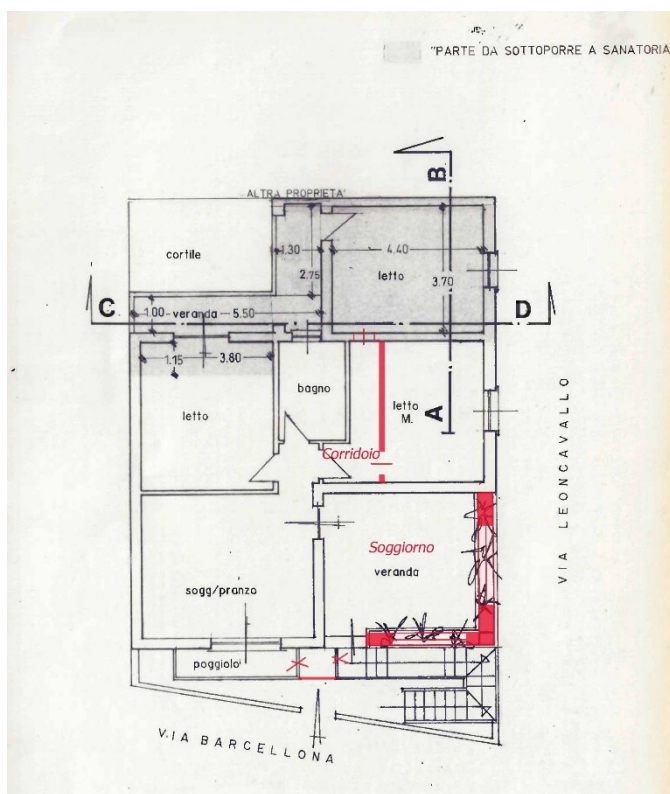


Figura n. 4

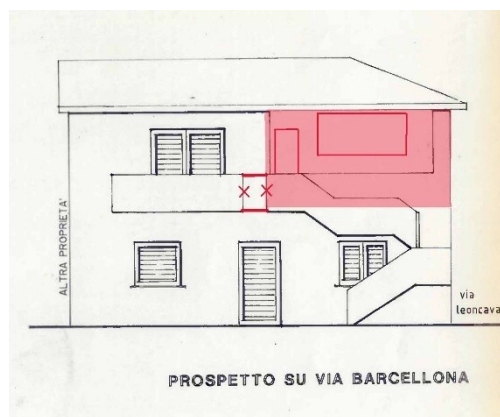


Figura n.5

Stralcio progetto allegato alla C.E. in Sanatoria n. 1269/1998 - ampliamento volumetrico in rosso

Tali difformità ad oggi risultano non sanabili, in quanto prive del requisito della doppia conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, e sono pertanto assimilate a opere realizzate in totale difformità dal permesso di costruire.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Conseguentemente, le opere abusive risultano **assoggettate a ordinanza di demolizione e ripristino dello stato legittimamente assentito**, ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/2001.

L'obbligo di demolizione e ripristino, avente **natura reale, grava anche sull'eventuale acquirente dell'immobile. Pertanto, poiché non sanabili, dovranno essere oggetto di demolizione a carico dell'acquirente** che dovrà ripristinare lo stato legittimamente concesso.

Ai fini estimativi, si terrà conto dei **costi di demolizione e ripristino** calcolati in circa € 20.000,00, nonché della **ridotta appetibilità commerciale del bene**, determinata dalla presenza di abusi edilizi insanabili.

Per quanto riguarda le difformità parziali al punto 2 possono essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia in Accertamento di conformità che per tali interventi implica una SCIA in sanatoria.

Gli oneri concessori necessari per la regolarizzazione, a mezzo pratica in accertamento di conformità, delle irregolarità riscontrate (SCIA EDILIZIA IN SANATORIA), sebbene siano da stabilire esattamente dall'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria, possono essere quantificate in circa € 500,00 (sanzione) + 10% del computo metrico estimativo. Esclusi gli oneri relativi alla consulenza professionale che possono essere valutati al netto in circa € 3.500,00.

Quesito n.12

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.

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;

12.1 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in base alla **Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente**, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva, in **Zona B2 – zona residenziale di completamento denso** (art. 18.1 delle Norme di Attuazione) – MA_06 / Macro Area B2 – ristrutturazione.



Quesito n.13

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.

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.

13.1 DIVISIBILITA' E FRAZIONAMENTO BENI

Il presente lotto è suscettibile di pignoramento **esclusivamente nella misura della nuda proprietà, corrispondente a 2/3 dell'intero diritto.**

Trattandosi di bene non comodamente frazionabile in natura, il valore della quota pignorata sarà **determinato sull'intero ammontare della nuda proprietà** e destinato alla vendita forzata, con esclusione di qualsiasi limitazione, **fermo restando il diritto di usufrutto vitalizio spettante alla signora Chirigoni Michelina.**

Il signor Murgia Battista è risultato deceduto.

Quesito n.14

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.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il primo accesso è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario Geom. [REDACTED], in data 8 maggio 2025. Duran il sopralluogo e, come da verbale redatto e allegato alla presente perizia (**Allegato n.9**), si è provveduto ad effettuare le opportune verifiche in riferimento allo stato del bene pignorato.



14.1 UBICAZIONE

Il lotto è costituito da un appartamento situato al piano primo di un fabbricato ubicato tra via Barcellona e via Leoncavallo, nel centro abitato di Olbia, con accesso indipendente dal cortile di pertinenza al piano terra.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 48 di via Barcellona; superato il cancello, si prosegue lungo una rampa di scale esterne insistenti sul piccolo cortile facente parte della proprietà.



Figura n. 7
Aerofotogrammetrica individuazione Lotto

14.2 DESCRIZIONE STATO RILEVATO

Dalle scale esterne si accede a un balcone, che consente l'ingresso all'immobile tramite un portoncino nel soggiorno, ricavato dalla chiusura della veranda. Dal soggiorno si accede direttamente alla cucina abitabile, la quale si affaccia su un terrazzo accessibile anche dalle scale esterne. Sulla cucina si apre un disimpegno che consente l'accesso alla camera esposta a est, all'unico bagno dell'immobile e a un corridoio che conduce alle altre due camere. Tutti gli ambienti sono finestrati e, sul retro dell'abitazione, è presente un balcone accessibile dalle camere.

La proprietà si affaccia su un cortile che non fa parte del lotto oggetto dell'esecuzione.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

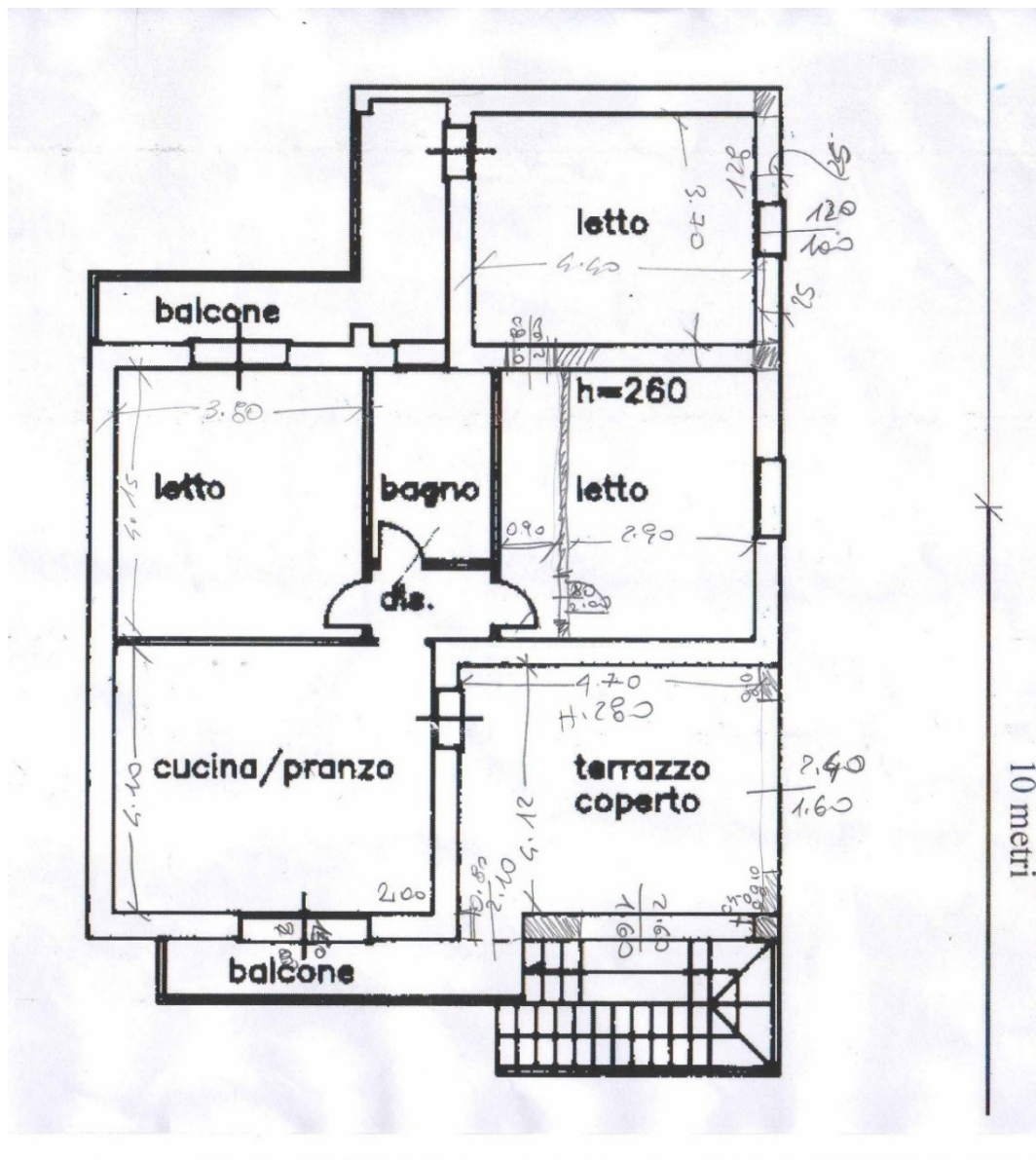


Figura n. 8 - Stato di fatto rilevato durante il sopralluogo

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas con terminali a radiatori, l'impianto elettrico risulta datato e non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti, circostanza che incide negativamente sul valore di mercato dell'immobile, parzialmente compensata dalla presenza di infissi in PVC con vetrocamera.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discrete/buone condizioni manutentive**.

Tuttavia, le finiture e i rivestimenti risultano obsoleti e riconducibili all'epoca di costruzione, rendendo necessari interventi di ammodernamento.

14.3 SUPERFICI

La tabella sottostante indica le superfici nette utili suddivise in residenziali e accessorie, riferite allo stato di fatto dell'immobile:

Particella 1677 sub4	Sup. Netta
Abitazione piano primo (superficie residenziale)	
Cucina - pranzo	21,00 mq
Disimpegno	1,70 mq
Corridoio	3,80 mq
Camera	15,80 mq
Camera	12,00 mq
Camera	16,30mq
Bagno	6,10 mq
<u>Totale Superficie utile</u>	<u>76,70 mq</u>
Pertinenze esclusive	
Veranda	22,00 mq
Balcone sud	5,00 mq
Balcone nord	9,00 mq
Aree scoperte superficie lorda	
Cortile	20,00 mq

14.4 CONFINI CATASTALI

Tutti i confini dell'unità esecutata risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri divisorii che separano le proprietà.

Confina a **sud** con strada pubblica (via Barcellona), a **est** con strada pubblica (via Leoncavallo), a **nord** con e a **ovest** con altre proprietà (particella 10869 e particella 8165).



Quesito n. 15

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.

15.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

METODO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza dell'immobile si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" e il principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La consistenza è stata determinata considerando la superficie commerciale la cui misurazione è fatta al lordo delle murature esterne (max 50 cm) ed interne, con il 50% delle murature in comune fino a 25 cm, e le superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dal DPR 138/98 e nella norma UNI 10750.

Una volta valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto ad effettuare la stima utilizzando il cosiddetto valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in una normale condizione di mercato. Si è dunque proceduto con la consultazione della banca dati l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 1° semestre dell'anno 2025, e per ottenere una valutazione più legata al valore attuale di vendita si sono interpellate alcune agenzie immobiliari operanti a Olbia.

Inoltre, è stato necessario calcolare il valore della nuda proprietà dato da:

$$\text{Valore nuda proprietà} = \text{Valore di mercato} - \text{Usufrutto}$$

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., valore vanno sommati gli adeguamenti e le correzioni della stima, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, ecc.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



15.2 VALORE DEL LOTTO

CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è stata determinata come segue:

	Superficie Lorda	Coeff. di Raggiungimento	Superficie Commerciale
Abitazione sup. utili	76,70 mq	1	76,70 mq
Muri perimetrali	12,30 mq	1	12,30 mq
Muri perimetrali in comune	2,68 mq	0,50	1,34 mq
Veranda	22,00 mq	0,50	11,00 mq
Totale			101,00 mq
Terrazze	14,00 mq	0,25	3,55 mq
Aree scoperte	20,00 mq	0,35	7,00 mq
Totale			11,50 mq
Superficie commerciale			111,00 mq

STIMA DELL'IMMOBILE

Per gli immobili residenziali ubicati nell'abitato di Olbia, il valore di vendita per le unità residenziali indipendenti con una superficie commerciale di circa 110 mq, indicato delle agenzie immobiliari interpellate, varia tra 2.100 e 2.800 €/mq a seconda dello stato di conservazione.

Dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari risulta che il valore di mercato per immobili residenziali (abitazione di tipo civile – Stato normale) in comune di Olbia siti in fascia Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE, Zona D2 - microzona catastale n.1, varia tra min di 1.600 €/mq ed un max di 2.500 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale.

Poiché, i due dati non risultano in linea tra di loro si è fatto riferimento alla media tra i due valori medi che è pari 2.250 €/mq ottenendo il seguente risultato:

$$\underline{111 \text{ mq} \times \text{€ } 2.250 \text{ (valore teorico)} = \text{€ } 249.750,00}$$
$$\underline{\text{€ } 250.000,00 \text{ (in cifra tonda)}}$$

Che risulta essere il valore teorico dell'intera e piena proprietà, libera e regolare ed è assunto come base di partenza per la stima che, nello specifico caso, deve essere opportunamente corretto ai sensi



dell'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle caratteristiche oggettive del bene, dello stato di occupazione e della presenza di abusi edilizi, nonché degli oneri obbligatori di regolarizzazione che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Correzioni per stato di fatto e di diritto:

1. Riduzione per abuso edilizio volumetrico non sanabile, comportante il ripristino dello stato legittimo dei luoghi i cui costi sono stimati al *Punto B del Paragrafo 11* in € 20.000,00, calcolato come segue:

$$€ 250.000,00 - 20.000,00 = € 230.000,00$$

2. Riduzione in riferimento alle difformità parziali (opere interne) che possono essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia in Accertamento di conformità i cui costi sono stati stimati in € 4.000,00, calcolato come segue:

$$€ 230.000,00 - 4.000,00 = € 226.000,00$$

3. Riduzione forfettaria del 10% del valore ottenuto (€ 22.600,00), in considerazione della **ridotta appetibilità del bene legata all'impossibilità di sanatoria e dell'incertezza urbanistico-amministrativa**, calcolato come segue ottenendo il seguente valore:

$$\text{Valore di mercato} = € 226.000,00 - 22.600,00 = € 203.400,00$$

4. **Calcolo della nuda proprietà** in funzione dell'usufrutto e immobile occupato

In questo caso avendo l'usufruttuario un'età di 82 anni, il coefficiente a cui si fa riferimento è lo 0,25 per cui:

$$\text{Usufrutto} = € 203.400,00 * 0,25 = € 50.850,00$$

A questo punto è possibile calcolare la nuda proprietà:

$$\text{Valore nuda proprietà} = € 203.400,00 - € 50.850,00 = € 152.550,00$$

Valore nuda proprietà € 153.000,00 (in cifra tonda) (Centocinquantatremila/00 euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta del lotto oggetto di esecuzione.



5. Calcolo della quota pignorata pari a 2/3 della nuda proprietà

Valore della quota indivisa pari a 2/3 della nuda proprietà

€ 102.000,00

(Centoduemila/00 euro)

Il valore della quota pari a 2/3 della nuda proprietà dell'immobile, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., tiene conto dello stato di fatto e di diritto del bene, della presenza di abuso edilizio volumetrico non sanabile, dell'esistenza del diritto di usufrutto, risultando congruo e coerente con le condizioni del mercato immobiliare di riferimento.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di n. 23 pagine più gli allegati, ed è depositata in n. 1 copia cartacea, e n. 2 copie digitali su supporto informatico, di cui una copia ripulita dai dati sensibili riservata al custode.

La scrivente ritiene di aver svolto completamente il compito assegnatole e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, resta a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici dovessero necessitare.

Tempio Pausania, li 15.12.2025

IL TECNICO INCARICATO
Esperto stimatore
Arch. Daniela Lattuneddu

