TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 100/2025

Promossa da:

_____

Contro:

_____

Il Giudice
Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Arch. _____)

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2025

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 08/03/2026, io sottoscritta Arch. _____, iscritta all'Ordine degli Architetti di Sassari al n° _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 100/2025, promossa dalla _____ contro la _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, con il quale nella giornata del 05.06.2026 ci recavamo in Comune di Olbia nella Via Giudice Visconti n. 23, dove identificavamo il cespite caduto all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno dello stesso per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

QUESITO UNO

1) verifichi, 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;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

L'unità immobiliare caduta all'interno della procedura esecutiva risulta essere ad oggi intestata alla _____ con sede in Olbia (SS) P.I. _____, la quale ne è divenuta proprietaria mediante Atto di Compravendita Rep. 93937 del 20.01.2010 Rogante Dott. _____.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

1. **TRASCRIZIONE del 26/01/2010** - Registro Particolare 561 Registro Generale 827 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 93937/26545 del 20/01/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **ISCRIZIONE del 31/08/2010** - Registro Particolare 2446 Registro Generale 9604 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 95499/27676 del 27/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

3. **ISCRIZIONE del 30/11/2012** - Registro Particolare 1310 Registro Generale 10051 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 47126/9500 del 29/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. **ISCRIZIONE del 09/02/2016** - Registro Particolare 151 Registro Generale 888 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 7871/2015 del 19/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. **ISCRIZIONE del 29/10/2025** - Registro Particolare 1700 Registro Generale 13162 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4555/10225 del 29/10/2025 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE;
6. **TRASCRIZIONE del 18/11/2025** - Registro Particolare 10455 Registro Generale 14207 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1660 del 09/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta sito in Comune di Olbia in Via Giudice Visconti n.23, e successivamente all'accatastamento da me redatto e autorizzato dall'Ill.mo Giudice in data 14.07.2026, risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 1**: Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 10117 Sub 6;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

QUESITO DUE

2) 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 l
caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd 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;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare a destinazione residenziale, dislocata su tre distinti livelli (Piano Interrato, Terra e Primo), ubicata nella Via Giudice Visconti n.23, in zona periferica rispetto al centro abitato di Olbia.
L'intero compendio è stato edificato mediante le seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. *Concessione Edilizia n. 425/06 del 28.06.2006;*

L'immobile a destinazione residenziale, successivamente all'accatastamento da me redatto e autorizzato dall'Ill.mo Giudice in data 14.07.2026, risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Olbia al Foglio 30 Mappale 10117 Sub 6, come meglio specificato nel quesito n. 1.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

L'immobile è ubicato all'interno di un consolidato contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato dalla presenza di fabbricati pluripiano, villette a schiera e abitazioni unifamiliari, con limitata presenza di attività commerciali e professionali poste prevalentemente ai piani terra. L'area risulta completamente urbanizzata e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali rete idrica, fognaria, elettrica, illuminazione pubblica, rete del gas, viabilità asfaltata, marciapiedi e aree destinate a parcheggio.

Il quartiere è servito dalle principali infrastrutture e dispone, nelle immediate vicinanze, di numerosi servizi di interesse pubblico e privato, tra cui istituti scolastici di ogni ordine e grado, supermercati, esercizi commerciali, farmacie, uffici pubblici, banche, strutture sanitarie, impianti sportivi, aree verdi attrezzate e fermate del trasporto pubblico locale, elementi che contribuiscono a garantire un buon livello di vivibilità e una completa fruizione dei servizi essenziali.

Sotto il profilo della viabilità, la zona beneficia di ottimi collegamenti con il centro cittadino, facilmente raggiungibile in pochi minuti, nonché con il porto commerciale e turistico "Isola Bianca", l'Aeroporto Internazionale "Olbia Costa Smeralda" e le principali arterie stradali di collegamento, quali la SS 125 Orientale Sarda e la SS 131 D.C.N., che consentono rapidi collegamenti con il resto della Gallura e della Sardegna settentrionale.

La posizione dell'immobile consente inoltre di raggiungere agevolmente le principali località balneari del territorio, tra cui Pittulongu, Bados, Porto Istana, Golfo Aranci e le rinomate località

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

della Costa Smeralda, conferendo all'area un apprezzabile interesse anche sotto il profilo residenziale e turistico.

L'unità immobiliare allo stato di sopralluogo si presenta come di seguito esposto, e più precisamente:

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n.23 – F.30 M.10117 S.6.

PIANO Interrato

- n. 1 Cantina con angolo cottura
- n. 1 Camera
- n. 2 Ripostiglio
- n. 1 Vuoto Tecnico

PIANO Terra

- n. 1 Soggiorno Pranzo
- n. 1 Camera
- n. 1 Bagno
- n. 1 Disimpegno
- n. 1 Ripostiglio
- n. 2 Locali Tecnici
- n. 2 Verande
- n. 1 Terrazzo
- n. 1 Cortile

PIANO Primo

- n. 2 Camere da Letto
- n. 2 Bagni
- n. 1 Disimpegno
- n. 1 Veranda

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in CA e blocchi di Cls.
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto a falde con sovrastante posa di tegole tipo coppi.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti in gres.
- **Servizi Igienici:** presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** In Legno.
- **Infissi interni:** In Legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia.
- **Impianto idrico – sanitario:** presente.
- **Impianto di condizionamento:** presente.
- **Impianto di riscaldamento:** pompe di calore.

L'immobile, il quale risulta realizzato intorno alla metà degli anni 2000, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di conservazione generale. Lo stesso presenta alcuni segni di umidità di risalita nella parte interrata, mentre nei piani superiori sono presenti alcune lesioni nella muratura portante dovute presumibilmente all'assestamento del fabbricato.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

QUESITO TRE

3) 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;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO

4) proceda, ove necessario, 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;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 05.06.2026, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso non risulta conforme con quanto riportato nella planimetria catastale in atti depositata in data 18.11.2008.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Le difformità emerse sono le seguenti:

1. *Modifica alla distribuzione degli spazi interni in tutti i piani;*
2. *Diversa destinazione d'uso di alcune porzioni di immobile;*
3. *Modifiche agli infissi interni ed esterni;*
4. *Presenza di un terrazzo al posto della Veranda (Piano Terra);*
5. *Realizzazione di due locali tecnici (Piano Terra)*
6. *Diversa perimetrazione del lotto in cui è stato edificato l'immobile*

Le difformità citate dal punto 1 al punto 5 possono essere regolarizzate poiché conformi con le normative urbanistiche presenti all'interno del Comune di Olbia.

Con riferimento al punto n. 6, nel corso del sopralluogo e delle verifiche effettuate è emerso che il lotto di terreno presenta una difformità rispetto alla configurazione risultante dalla cartografia catastale. In particolare, lungo il confine con il mappale 4791 è stato riscontrato che la proprietà della _____**.** occupa una porzione di terreno avente una larghezza di circa **1,50 m** in eccedenza rispetto a quanto rappresentato negli atti catastali vigenti. Tale circostanza evidenzia una difformità tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale, la cui regolarizzazione richiederà l'esecuzione di un rilievo plano-altimetrico esteso anche alle proprietà confinanti, al fine di individuare con precisione l'andamento dei confini e procedere ai conseguenti aggiornamenti catastali e, ove necessario, alla definizione dei rapporti confinari tra le proprietà interessate.

Previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, sono state predisposte e presentate le necessarie pratiche di aggiornamento catastale, finalizzate alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

catastale in relazione alle difformità riscontrate e descritte ai punti da 1 a 5 della presente relazione.

Il bene, successivamente alle pratiche catastali da me redatte, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

Immobile 1:

- Foglio 30 Mappale 10117 Sub 6, Cat. A/2, Classe 1, Vani 11, Sup. Catastale Mq 234, rendita catastale € 1.590,69 – Piano Interrato, Terra e Primo;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Data: 30/07/2026 - n. T123197 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G

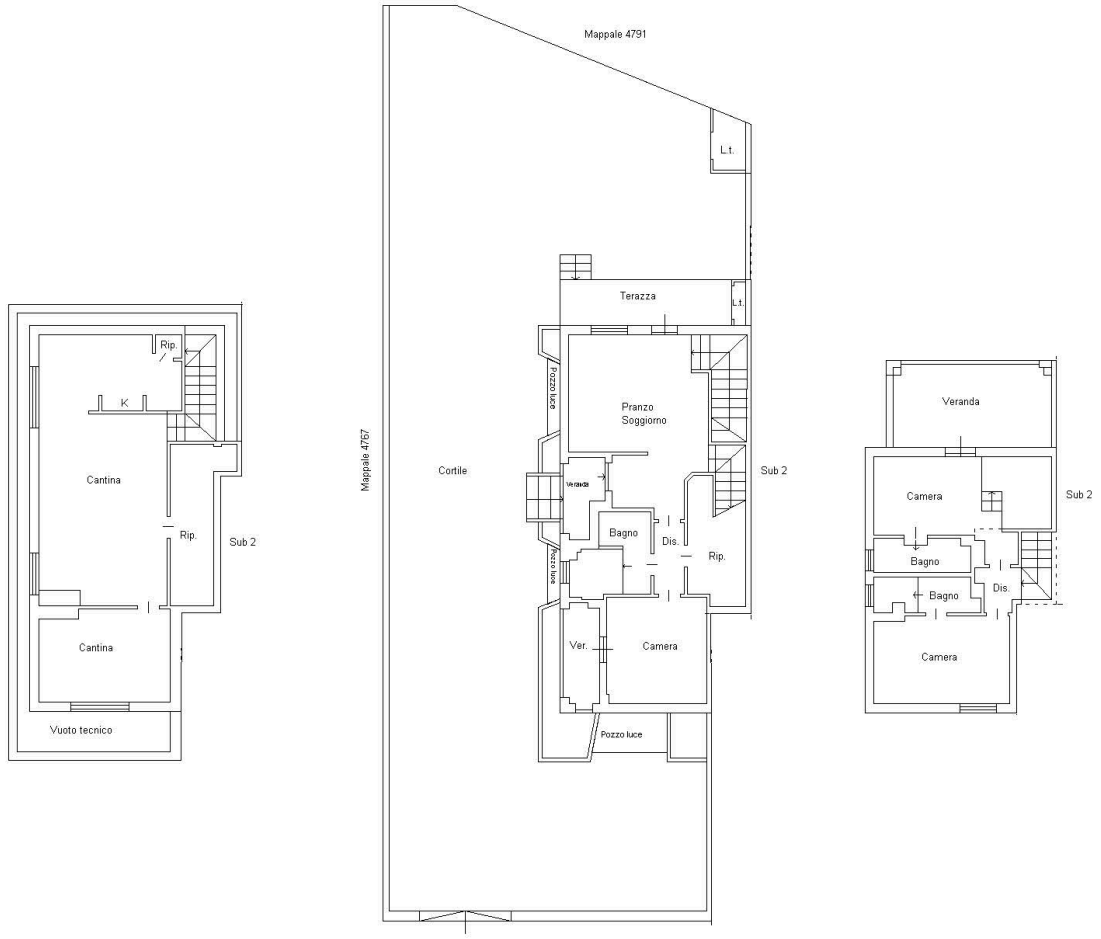
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0122270 del 29/07/2026
Comune di Olbia
Via Giudice Visconti civ. 23

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 10117
Subalterno: 6

Compilata da:
Pellegrino Antonella
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Sassari N. 967

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 30/07/2026 - n. T123197 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2026 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 30 - Particella 10117 - Subalterno 6 >
VIA GIUDICE VISCONTI n. 23 Piano S1-T - 1

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

QUESITO CINQUE

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Olbia in Via Giudice Visconti n. 23.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del suddetto Comune si evince che l'area in cui insiste l'immobile, ricade sia nel Piano di Fabbricazione vigente che nel PUC adottato all'interno del Piano di Risanamento Giovannelli rispettivamente in zona C-R.8 e C2.a, Lotto n. 213.

QUESITO SEI

6) 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 pet 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 pet il conseguimento del titolo in sanatoria;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia mediante comunicazione via

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

pec Prot. n. 47935 del 17.04.2026, il compendio immobiliare è stato edificato mediante le seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. *Concessione Edilizia n. 425/06 del 28.06.2006;*

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite non risulta conforme all'ultima autorizzazione edilizia, e più precisamente:

1. *Aumento di superficie del piano interrato senza aumento di volume;*
2. *Modifica agli infissi interni ed esterni;*
3. *Modifiche ai prospetti;*
4. *Ampliamento della superficie della veranda posta al piano primo;*
5. *Realizzazione di terrazzo al piano terra in sostituzione della veranda;*
6. *Aumento volumetrico sia al piano terra che al piano primo;*
7. *Realizzazione locali tecnici esterni;*
8. *Realizzazione di controsoffitto ad h 2,21 mt;*
9. *Realizzazione di soppalco all'interno della camera posta al piano primo;*
10. *Tettoia in legno realizzata in aderenza ad altra proprietà;*
11. *Manufatto in legno realizzato in aderenza ad altra proprietà.*

Per quanto concerne le difformità citate nei punti 8,9,10,11, non possono essere regolarizzate in quanto vanno in contrasto con la

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

normativa urbanistica del Comune di Olbia, e dunque dovranno essere demolite.

I costi per la demolizione delle opere non sanabili saranno i seguenti, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, e più precisamente:

1. Demolizione Soppalco (Punto 8-9) € 1.200,00
2. Demolizione Tettoia in Legno (Punto 10) € 800,00
3. Demolizione Manufatto in Legno (Punto 11) € 500,00

TOTALE **€ 2.500,00**

Mentre per quanto consta invece le difformità riportate dai punti dall'1 al 7, le stesse possono essere sanate mediante idonea pratica di accertamento di conformità e i costi relativi, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, saranno i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità € 3.000,00
- Diritti Comunali € 150,00
- Oneri in Sanatoria € 500,00

TOTALE **€ 3.650,00**

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite non risulta in possesso dell'Agibilità.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

QUESITO SETTE

7) verifichi 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;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

QUESITO OTTO

8) specifichi 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;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di alcun condominio o consorzio.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

QUESITO NOVE

9) 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;

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Immobile 1

- Abitazione Foglio 30 Mappale 10117 Sub 6 – Piano Interrato, Terra e Primo;

QUESITO DIECI

10) 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

La Società _____ è proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento per la quota pari a 1/1, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

QUESITO UNDICI

11) 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;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà della Società _____, per la quota pari a 1/1.

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risultava occupato dal Sig. _____ (amministratore _____) unitamente alla sua famiglia.

QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

QUESITO TREDICI

13) 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 edificat oria 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;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

Il compendio risulta posto all'interno del Comune di Olbia in Via Giudice Visconti n. 23 e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- *Hi* / PAI piena Olbia – Aree urbane nelle quali Vp assume un valore inferiore o uguale a 0.75 (piccola porzione)*

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. **TRASCRIZIONE del 26/01/2010** - Registro Particolare 561 Registro Generale 827 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 93937/26545 del 20/01/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **ISCRIZIONE del 31/08/2010** - Registro Particolare 2446 Registro Generale 9604 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 95499/27676 del 27/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. **ISCRIZIONE del 30/11/2012** - Registro Particolare 1310 Registro Generale 10051 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 47126/9500 del 29/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

4. **ISCRIZIONE del 09/02/2016** - Registro Particolare 151 Registro Generale 888 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 7871/2015 del 19/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. **ISCRIZIONE del 29/10/2025** - Registro Particolare 1700 Registro Generale 13162 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4555/10225 del 29/10/2025 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE;
6. **TRASCRIZIONE del 18/11/2025** - Registro Particolare 10455 Registro Generale 14207 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1660 del 09/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

QUESITO QUATTORDICI

14) 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 restate 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.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.
La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteriste che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

a) attraverso indagine di mercato;

b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia similare all'immobile da esaminare;

c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato
immobiliare delle zone in cui insistono i beni caduti all'interno della procedura esecutiva, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti,
intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.
Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

a) elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima;

b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.

c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.
Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Giudice Visconti n. 23 – F.30 M.10117 S.6.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile residenziale (Abitazione) sito in Olbia nella Via Giudice Visconti n. 23 una valutazione unitaria di 2.200,00 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Abitazione – Piano Interrato, Terra e Primo

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	116,74	1,00	116,74	€ 2 200,00	**€ 256 828,00**
Cantina	76,16	0,60	45,70	€ 2 200,00	**€ 100 531,20**
Locali Tecnici	3,43	0,15	0,51	€ 2 200,00	**€ 1 131,90**
Verande	23,39	0,50	11,70	€ 2 200,00	**€ 25 729,00**
Terrazzo	8,48	0,35	2,97	€ 2 200,00	**€ 6 529,60**
Cortile	237,77	0,05	11,89	€ 2 200,00	**€ 26 154,70**
				TOTALE	**€ 416 904,40**
				A detrarre costi di ripristini	**€ 2 500,00**
				A detrarre costi pratiche urbanistiche	**€ 3 650,00**
				VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE	**€ 410 754,40**

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 410.000,00 (diconsi €uro quattrocentodieci/00)

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 24 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 04.08.2026

Il Tecnico

Arch. _____

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

ALLEGATI

Immobile 1

1) **ALLEGATO A:**
   - Ispezioni Ipotecarie
2) **ALLEGATO B:**
   - Tipo Mappale
   - Estratto di Mappa
   - Elaborato Planimetrico
   - Visura Catastale
   - Planimetria Catastale
3) **ALLEGATO C:**
   - Concessione Edilizia n. 425/06 del 28.06.2006
4) **ALLEGATO D:**
   - Documentazione Fotografica

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00