



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
Procedura esecutiva immobiliare n. 111/2022 R.G.E.  
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari



**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio  
integrazione**



- Parte ricorrente (creditore)  
Penelope SPV S.r.l.  
C/O Avv. Sara Demontis  
viale Umberto I, 106  
07100 Sassari  
sara.demontis@pecordineavvocati.ss.it



- Controparte (debitore)



- Esperto incaricato  
Arch. Andrea Serreri  
via Romania, 9, 07026 Olbia (SS)  
tel. 348 8096598  
andrea.serreri@gmail.com  
andrea.serreri@archiworldpec.it



## Premessa

Il sottoscritto Arch. Andrea Serreri, nominato CTU per la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva n 73/2022 in data 05/10/2024 depositava la relazione relativa all'immobile in pignoramento.

Il G.E. Dott.ssa Federica Lunari, rilevato che non risultavano decurtati dal valore di stima i costi per l'accertamento di conformità e ritenuto che i cespiti debbano essere venduti in un unico lotto assegnava al sottoscritto la redazione della presente perizia aggiornata.

La presente relazione rappresenta un riepilogo generale dei precedenti elaborati.

## 1. Dati identificativi del bene [quesito 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;

Il pignoramento, trascritto in data 11/10/2022 al n. Rep. [REDACTED], ha interessato per intero i seguenti beni:

1. Catasto fabbricati del Comune di Olbia (SS), Fg. [REDACTED], categoria catastale A/2 classe 2, consistenza 8,5 vani
2. Catasto fabbricati del Comune di Olbia (SS), Fg. [REDACTED], categoria catastale C/2 classe 1, consistenza 42 m<sup>2</sup>.

A seguito di ispezione ipotecaria, si è potuto accertare che nel ventennio anteriore alla data di iscrizione del pignoramento, gravano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED]  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
IPOTECA LEGALE derivante da [REDACTED]
3. TRASCRIZIONE del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
4. ISCRIZIONE del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

## 2. Descrizione del bene [quesito 2]

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "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 ferroviarie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Si tratta di due unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso, un immobile residenziale disposto su piano terra e piano seminterrato in via [REDACTED], ed un locale di

sgombero al piano seminterrato con accesso da via [REDACTED]. Gli immobili periziati fanno parte di un complesso immobiliare composto da quattro unità residenziali, tutte poste al piano terra e collegate ad altrettanti locali di sgombero posti al piano interrato. La zona nella quale insiste il fabbricato è un'area periferica della città di Olbia, delimitata dal fiume Seligheddu a nord e dalla strada statale n. 127 a sud. Nelle immediate vicinanze si trovano edifici residenziali ed aree verdi private. L'immobile è situato a circa 100 metri dalla direttrice principale, che la collega, attraverso Corso Vittorio Veneto, con il centro della città di Olbia, dove nelle vicinanze si trovano supermercati, bar, ristoranti, stazioni di servizio e scuole.

### 3. Dati attuali del bene [quesito 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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione. Lo stato dei luoghi per quanto riguarda l'immobile residenziale corrisponde alla documentazione, consentendo l'identificazione del bene, per il locale di sgombero, invece, lo stato dei luoghi corrisponde solo parzialmente in quanto l'immobile è stato modificato.

### 4. Accatastamento [quesito 4]

Procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanze, alla correzione e accatastamento delle unità immobiliari non accatastate;

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dall'opportuno rilievo in loco, il sottoscritto C.T.U. riferisce che, per quanto riguarda l'immobile identificato al C.F. del Comune di Olbia, Foglio [REDACTED] la planimetria catastale risulta coerente con lo stato di fatto dell'immobile. Ma non è coerente, nella planimetria dello stato concessionato per quanto riguarda il piano interrato, trattandosi da concessione di un unico locale di sgombero.

Anche l'immobile identificato al Foglio [REDACTED] non è coerente con lo stato concessionato, in quanto nella concessione edilizia dovrebbe trattarsi anche in questo caso di un unico locale di sgombero collegato internamente con l'unità residenziale soprastante, adiacente all'unità oggetto di perizia.

Il sottoscritto C.T.U. rileva che non ci sia bisogno di nuovo accatastamento in quanto le planimetrie catastali sono coerenti con lo stato di fatto degli immobili, ma si rende necessaria la loro regolarizzazione urbanistica.

### 5. Destinazione urbanistica [quesito 5]

Indicare l'utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale;

Dal punto di vista urbanistico l'immobile, sia nel vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Olbia, che nel Piano Urbanistico Comunale adottato, ricade in Zona C-R.6 - Piano di risanamento urbanistico Istadeddu. Dalle norme di attuazione del Piano di Fabbricazione si estrapola la descrizione per questa destinazione:

*Art. 29 - Zone soggette a piani di risanamento urbanistico ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 11 ottobre 1985 n° 23 – (CR).*

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n° 66 del 31.07.1996, pubblicato sul BURAS n° 6 del 17.02.1997 inserz. n° 719

## 6. Conformità alla normativa - sanabilità [quesito 6]

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive controllare la possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa o se esistano pendenti istanze in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte. In ogni altro caso verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6,1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 co. 5 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per la realizzazione del complesso immobiliare è stata rilasciata Concessione edilizia

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia  variante in corso d'opera. Questa variante ha interessato la modifica della disposizione delle stanze al piano terra e la scala che collega i due piani, che da chiocciola è stata trasformata in una scala a due rampe con pianerottolo intermedio. Nel piano interrato, oltre alla modifica della scala, è stata modificata la posizione e numero pilastri e sono state create una finestra ed una porta-finestra sul lato rampa. Nel piano terra vi è corrispondenza tra progetto concessionato e stato di fatto, mentre nel piano interrato quello che nel progetto è un unico locale di sgombero, risultano invece due camere un soggiorno due bagni ed un ripostiglio, così come riportato nell'accatamento.

Situazione più complessa si rileva nel secondo immobile dove nel progetto approvato risulta un unico locale di sgombero di 77,45 m<sup>2</sup> collegato con una scala a chiocciola all'appartamento soprastante di altra proprietà, mentre nello stato di fatto questo locale è stato frazionato con un muro divisorio creando una unità immobiliare di 42,05 m<sup>2</sup> composta da due stanze, un disimpegno ed un bagno.

A seguito di indagini e di approfondimento presso gli uffici tecnici del Comune di Olbia, gli immobili assoggettati alla Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4 ed Hi\*), le opzioni percorribili per avere uno stato legittimo degli immobili ed in particolar modo per i locali che si trovano al piano interrato possono essere le seguenti:

- demolizione delle opere realizzate senza titolo e ripristino allo stato concessionato.
- richiesta di accertamento di conformità di cui all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a condizione che *"con apposita relazione asseverata di un tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile [...]"* (art. 27 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Hi4) Norme PAI Variante Art. 8 - Olbia). L'immobile identificato al foglio 36 mapp. 3176 sub 3 alla data del presente aggiornamento della relazione ha cambiato indice di pericolosità idraulica passando da Hi4 ad Hi\* nelle quali Vp assume un valore inferiore o uguale a 0,75 ed alla quale si applicano le norme relative all'indice Hi1.

Una stima per la **regolarizzazione di entrambi gli immobili** attraverso un accertamento di conformità, oneri compresi e sanzioni da valutare, potrebbe essere valutata in circa € **9.000,00** per entrambi i piani seminterrati.

## 7. Proprietà [quesito 7]

Verificare 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;

I beni sono di proprietà dell'esecutato in forza dell'atto di COMPRAVENDITA del   
Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n.

**8. Spese di gestione [quesito 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;

Non ricorre la fattispecie

**9. Divisione in lotti [quesito 9]**

Indicare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

Unico lotto.

**10. Divisibilità in natura [quesito 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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili sono pignorati per intero.

**11. Stato del bene [quesito 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi 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;

Il giorno del sopralluogo l'immobile individuato al catasto fabbricati al foglio

risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

Per quanto riguarda l'immobile individuato al catasto fabbricati al foglio

risultava occupato dalla signora , proprietaria dell'appartamento al piano superiore dell'unità in oggetto.

**12. Possesso dell'immobile [quesito 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 giorno 5/11/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la liberazione di entrambe le unità immobiliari.

**13. Regime vincolistico [quesito 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 di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene;

L'area in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia rientra nella Piano di Assetto Idraulico, Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4). Nel piano adottato con la variante del 2023 l'area risulta nella fascia Hi\*.

#### 14. Determinazione del valore [quesito 14]

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

Il sottoscritto ritiene di dover aggiornare l'importo unitario al metro quadro dell'immobile in quanto alla data attuale sono stati sensibilmente aumentati i valori della banca dati OMI.

Il valore unitario medio viene quindi determinato, fermo restando tutti i parametri indicati nella prima perizia, assumendo il valore di €/mq 2.100,00.

Dall'analisi di mercato condotta su compravendite e annunci di edifici simili e nella stessa zona si è ricavato un valore medio di €/mq 2.071,00.

Il valore medio più probabile per il residenziale, viene determinato nella media dei valori, pertanto il valore unitario medio viene assumendo €/mq 2.085,50.

Il valore di mercato sarà dato dalla somma delle superfici commerciali dei precedenti due lotti per il valore unitario medio:  $(105,46 \text{ m}^2 + 10,40 \text{ m}^2) \times 2.085,50 \text{ €/m}^2 = 241.626,03 \text{ €}$

Il probabile valore commerciale dell'immobile, decurtato dei costi di regolarizzazione stimati in € 9.000,00, risulta essere arrotondato:

- **Lotto Unico** - immobile residenziale e locale di sgombero in via James Cook, locale di sgombero in via Vasco da Gama, Olbia

**€ 233.000,00**

Nel consegnare la presente integrazione di relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Olbia, lì 19 Febbraio 2025

Il C.T.U.  
Arch. Andrea Serreri