

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione civile – Espropriazione immobiliare

n. 119/2022

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

G.E.
Dott.ssa Antonia Palombella

Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Marco Giagoni
Via Pertini n. 3
07028 Santa Teresa Gallura (SS)
335/429672 – 0789/755011
e-mail: nuoveprospettive.progettazione@gmail.com
marco.giagoni@geopec.it

Data di conferimento dell'incarico: 19/01/2025

Causa r.g.e. 119/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

pagina 1

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Marco Giagoni, con studio in Santa Teresa Gallura, in Via Pertini n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2271, è stato nominato C.T.U. in relazione alla causa iscritta al n. 119/2022 del ruolo generale del Tribunale di Tempio Pausania, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Il giuramento di rito è stato prestato in modalità telematica il 21/01/2025 e in quella sede si è accettato l'incarico di espletare i "Compiti dell'esperto stimatore" secondo le direttive contenute nella Circolare n. 382 del 14/09/2023 del Tribunale di Tempio Pausania, e nel dettaglio:

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. 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.**
2. 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. 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. 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

Causa r.g.e. 119/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

5. *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati; in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*
6. *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.*
7. *Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene.*
8. *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*
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).*
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.

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.
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 allegghi copia dei piani urbanistici.
13. 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.
14. **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 congruagli 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.**
15. 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.

16. **Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.**

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.

17. **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.**

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto CTU in data 26/02/2025 ha depositato sul fascicolo telematico istanza di proroga per mancato pagamento della parcella relativa al fondo spese assegnato dal Giudice nella nomina; il Giudice in data 04/03/2025 ha pertanto assegnato il termine di 10 giorni per la corrisposizione del fondo spese, pena l'improcedibilità dell'esecuzione. In data 31/03/2025 il CTU ha ricevuto il pagamento dell'acconto, benché fuori dai termini concessi dal Giudice, e si è reso disponibile a procedere con i lavori peritali.

In data 02/04/2025 il Giudice ha concesso la proroga di 90 giorni richiesta.

In data 04/04/2025 il CTU ha provveduto a comunicare tramite PEC al debitore e al creditore procedente l'incarico ricevuto dal Giudice e la data di inizio delle operazioni peritali.

In data 04/04/2025 è stata reperita la trascrizione dell'atto notarile tramite il sistema informatizzato della Conservatoria di Tempio Pausania.

In data 04/04/2025 sono state reperite le visure e le planimetrie catastali tramite il sistema informatizzato del Catasto.

Veniva effettuata in data 07/04/2025 la richiesta di accesso agli atti nel comune di Olbia, con protocollo n. 46008, espletata telematicamente in data 09/04/2025.

Con protocollo n. 59115 del 22/04/2025 è stata inoltrata via PEC richiesta di informazioni su esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate, espletata telematicamente il 06/05/2025.

In data 13/05/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile in Comune di Olbia, alla presenza del rappresentante dell'I.V.G. sig. Giuseppe Saba e dell'esecutato [REDACTED].

In data 27/05/2025 con protocollo n. 69524 del 28/05/2025 è stata inoltrata richiesta di certificato di stato libero o estratto di matrimonio di [REDACTED] presso il Comune di [REDACTED], espletata il 28/05/2025 a mezzo PEC.

Sono state esaminate tutte le copie dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Olbia e tutta la documentazione prodotta dai legali.

RISPOSTE AI QUESITI

1 – Verifica documentazione e modulo di controllo

Dopo aver accettato l'incarico, è stata esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo telematico e si è proceduto a compilare l'apposito modulo di controllo, congiuntamente all'I.V.G.di Tempio Pausania.

Si è rilevato che nel fascicolo era presente:

- Certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale.

Si è rilevato che nel fascicolo erano assenti:

- Estratto dal catasto;
- Certificato di stato libero o estratto di matrimonio.

In data 15/05/2025 è stato caricato sul fascicolo il Modulo di controllo documentazione, IDBUSTA: 56593434.

In data 04/04/2025 il sottoscritto Geom. Marco Giagoni, nominato CTU nella causa in epigrafe, ha dato inizio alle operazioni peritali nel proprio studio sito in Santa Teresa Gallura, Via Pertini n. 3, così come nella nomina del 19/01/2025.

Si allega l'inizio operazioni peritali (Allegato 1).

2 – Identificazione dei beni

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 01/08/2022 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tempio Pausania in data 11/10/2022 al n. 11211/7929 sono i seguenti:

1. Locale a uso cantina della superficie di 63 mq al primo piano seminterrato con annesso cortile di pertinenza della superficie di circa 30 mq, sito nel Comune di Olbia in Località Pittulungu Via Donigheddu, censito al N.C.E.U. al foglio 26 Particella 2982 sub. 4, rendita catastale € 281,93 zona 1 categoria C/2 classe 1;
2. Posto auto scoperto al piano terra della consistenza catastale di circa 13 mq sito nel Comune di Olbia in Località Pittulungu Via Donigheddu, censito al N.C.E.U. al foglio 26 Particella 2982 sub. 18, rendita catastale € 69,15 zona 1 categoria C/6 classe 1;

si tratta pertanto di due beni distinti, di seguito indicati come Lotto 1 e Lotto 2.

Detti immobili sono pervenuti a [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 31/10/2003 redatto dal notaio [REDACTED], repertorio n. 52117/11279, trascritto il 14/11/2003 ai nn. 13649/9452, venditore [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Causa r.g.e. 119/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

Sono state acquisite:

- Planimetrie catastali aggiornate (in calce alla presente);
- Titoli edilizi ed elaborati grafici (riferimenti nella risposta al quesito 11);
- Certificato di agibilità (riferimenti nella risposta al quesito 11);
- Trascrizione atto notarile.

3 – Conformità descrizione del bene

I beni sono conformi alla descrizione contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno e dati catastali).

Si segnala che l'accesso dell'immobile avviene da via Nettuno (angolo via Donigheddu).

4 – Conformità catastale

Gli immobili risultano regolarmente accatastati con i seguenti identificativi:

Lotto 1

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
26	9682	4	1	C/2	1	53 mq	Euro 281,93
Indirizzo: Via Donigheddu Loc. Pittulongu n. SNC – Edificio 2 Interno 4A Piano S1							

Lotto 2

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
26	9682	18	1	C/6	1	13 mq	Euro 69,15
Indirizzo: Via Donigheddu Loc. Pittulongu n. SNC – Piano T							

A seguito del sopralluogo degli immobili si è verificata la conformità dei beni alle visure e alle planimetrie catastali. Non sono pertanto necessarie variazioni di aggiornamento al Catasto.

5 – Stato civile

Dall'esame della documentazione ricevuta dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Olbia, si attesta che il debitore, [REDACTED], ha contratto matrimonio il 18/09/1999 a [REDACTED] con [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED], Atto n. 41 P. 2 S. C anno 1999 [REDACTED].

Da relazione Notarile a firma del dott. [REDACTED] depositata nel fascicolo elettronico si evince che i coniugi sono in regime di separazione dei beni.

Si allega il certificato di stato civile (Allegato 2).

Causa r.g.e. 119/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

6 – Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo effettuato per le verifiche tecniche, gli immobili erano liberi e risultavano essere utilizzati saltuariamente dall'esecutato, che ne ha consentito l'accesso.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Olbia, non risultano contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto di pignoramento. Si allega la relativa comunicazione (Allegato 3).

7 – Provenienza successoria

Quesito non pertinente, in quanto i beni sono stati acquisiti con atto di acquisto.

8 – Assegnazione casa coniugale

Quesito non pertinente, in quanto gli immobili in oggetto non costituiscono la dimora del debitore.

9 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli entrambi gli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli:

- Ipoteca volontaria, iscritta il 30/07/2002 ai nn. 8729/986, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 17/07/2002 ai rogiti del Notaio [REDACTED], rep. n. 46031, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], domicilio ipotecario eletto [REDACTED] e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 e un capitale di € 500.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà;
- Ipoteca legale, iscritta il 29/09/2009 ai nn. 10563/1674, nascente da ipoteca esattoriale art.77 DPR 29/09/1973 n. 602 rep. n. 29046/2009, a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. con sede in Sassari, domicilio ipotecario eletto Equitalia Sard. Spa Via Piandanna 10/E Sassari e contro il signor [REDACTED] per un montante ipotecario di € 233.690,18 e un capitale di € 116.845,09 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà;
- Ipoteca in rinnovazione, iscritta il 20/06/2022 ai nn. 6864/878, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 17/07/2002 ai rogiti del Notaio [REDACTED], rep. n. 46031, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] e il signor [REDACTED], per un montante ipotecario di € 80.000,00 e un capitale di € 40.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà;
- Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 11/10/2022 ai nn. 11211/7929, nascente da verbale di pignoramento immobili del 01/08/2022, Ufficiale Giudiziario da Tempio Pausania, rep. n. 953, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà.

Causa r.g.e. 119/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

10 – Vincoli condominiali

Gli immobili insistono all'interno del Condominio denominato "Elicriso", C.F.: 91029960902

L'amministratrice è la Dott.ssa Porcheddu Roberta

Studio Gestione Patrimoni Immobiliari Porcheddu & C. Snc

Indirizzo studio: Via Leopardi n. 4 – 07028 Olbia (SS)

Recapito telefonico: 0789/565107

Indirizzo email: info@studioporcheddu.it

Si allegano le tabelle millesimali aggiornate (Allegato 4).

Lotto 1

Al momento delle indagini peritali, l'unità immobiliare in oggetto ha un debito condominiale per un importo pari a 3.466,50 € approvato nell'assemblea ordinaria del 10/07/2024.

Le tabelle di riparto sono suddivise in tabella Esercizio ordinario e tabella Esercizio Abbanoa.

L'importo annuo medio delle spese di gestione e manutenzione oscilla tra 169 e 348 €, mentre l'importo annuo medio delle spese Abbanoa oscilla tra 214 e 245 €, valutazione effettuata in base ai bilanci relativi alle ultime tre annualità.

Si riportano a seguire le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima, come da bilanci approvati:

- € 178,77 per ratei scaduti per oneri condominiali del 2023/2024
- € 244,50 per ratei scaduti spese Abbanoa del 2023/2024

come da bilancio consuntivo 2023/2024 approvato dall'assemblea ordinaria in data 10/07/2024

- € 169,02 per ratei scaduti per oneri condominiali del 2024/2025
- € 245,08 per ratei scaduti spese Abbanoa del 2024/2025

come da bilancio preventivo 2024/2025 approvato dall'assemblea ordinaria in data 10/07/2024

per un totale complessivo di 837,37 €.

Nel bilancio preventivo 2024/2025 non sono previste spese straordinarie.

Lotto 2

Al momento delle indagini peritali, l'unità immobiliare in oggetto ha un debito condominiale per un importo pari a 582,71 € approvato nell'assemblea ordinaria del 10/07/2024.

Le tabelle di riparto sono suddivise in tabella Esercizio ordinario e tabella Esercizio Abbanoa

L'importo annuo medio delle spese di gestione e manutenzione oscilla tra 21,42 e 53,45 € mentre l'importo annuo medio delle spese Abbanoa oscilla tra 0,88 e 0,98 €, valutazione effettuata in base ai bilanci relativi alle ultime tre annualità.

Causa r.g.e. 119/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

Si riportano a seguire le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima, come da bilanci approvati:

- € 31,17 per ratei scaduti per oneri condominiali del 2023/2024
- € 0,98 per ratei scaduti spese Abbanoa del 2023/2024

come da bilancio consuntivo 2023/2024 approvato dall'assemblea ordinaria in data 10/07/2024

- € 21,42 per ratei scaduti per oneri condominiali del 2024/2025
- € 0,98 per ratei scaduti spese Abbanoa del 2024/2025

come da bilancio preventivo 2024/2025 approvato dall'assemblea ordinaria in data 10/07/2024

per un totale complessivo di 54,55 €.

Nel bilancio preventivo 2024/2025 non sono previste spese straordinarie.

11 – Conformità urbanistica

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte di un complesso residenziale di due piani fuori terra più un piano seminterrato, edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 246 del 22/05/2002. Tale concessione è stata rilasciata dal Comune di Olbia alla [REDACTED]

In data 23/03/2005 il Comune di Olbia ha rilasciato il Certificato di Agibilità del complesso, pratica n. 8848.

Lotto 1

Il locale cantina, situato a piano seminterrato, ha accesso da Via Nettuno tramite un viale carrabile comune, seguito da un vialetto pedonale. Internamente è composto da cantina, due locali di sgombero e un ripostiglio.

Dal confronto tra le tavole dell'ultimo progetto concessionato e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1 Lieve spostamento dei tramezzi interni, influente sul numero e sulla collocazione dei vani;
- 2 Lieve traslazione della portafinestra di accesso;
- 3 Realizzazione di un bagno in luogo del ripostiglio, con apertura di una finestra da 55x55 cm con relativa bocca di lupo;
- 4 Realizzazione di una veranda coperta sulla parete est, della superficie di 11,53 mq, con struttura in legno e manto di copertura in pannelli di materiale plastico effetto finte tegole.

Si allegano le piante concessionate e di progetto, e la tavola sinottica in cui sono state indicate le difformità di cui sopra (Allegato 5).

Le difformità di cui ai punti 1, 2 e 3 sono compatibili con la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in quanto trattasi di interventi conformi alle norme urbanistiche vigenti sia al momento della sua realizzazione che a oggi.

La difformità di cui al punto 4 è compatibile con le condizioni previste dal combinato disposto degli art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Si calcolano a seguire i costi da sostenere per la sanatoria:

Oneri prestazioni professionali per presentazione pratica di Sanatoria

Valutando le prestazioni professionali a vacazione, si determina quanto segue:

Presentazione modulistica ed elaborati progettuali		
Professionista incaricato	n°4 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	1.437,76 €
Aiuto	n°3 (g) x 6 (h) x 28,41 (€/h)	511,38 €
Totale		1.949,14 €

Perizia giurata di stima		
Direttiva n. 2 di cui all'art. 4 della L.r. n. 28/98, ai sensi dell'Allegato B alla Delib. G.R. n. 29/32 del 29/07/2010		
Professionista incaricato	n°1 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	359,44 €
Aiuto	n°1 (g) x 6 (h) x 28,41 (€/h)	170,46 €
Marche da bollo		16,92 €
Totale		546,82 €

Si prevedono inoltre le seguenti spese da corrispondere al Comune di Olbia:

Spese oneri e diritti	
Diritti di segreteria ed esame pratica	150,00 €
Oneri costo costruzione	250,00 €
Sanzione paesaggistica	450,00 €
Oblazione	500,00 €
Marche da bollo	32,00 €
Totale	1.382,00 €

Si è prevista la sanzione paesaggistica minima applicabile in base alla Direttiva n. 2 dell'art. 4 della L.R. 28/98, in quanto trattasi modifiche non sostanziali che non alterano il valore dell'immobile.

IL COSTO PREVISTO PER LA **SANATORIA** È PARI A € **3.877,96** più Cassa Geometri e IVA dove dovute.

Lotto 2

Il posto auto, situato lungo il confine est del Condominio, ha accesso da Via Nettuno tramite un viale carrabile comune.

Dal confronto tra le tavole dell'ultimo progetto concessionato e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Copertura con pergolato ombreggiante con struttura in legno e copertura in cannucciato.

Trattandosi di una struttura amovibile presente su tutti i parcheggi del condominio, non si ritiene necessaria una pratica di sanatoria, in quanto opere di edilizia libera identificate dal d.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1 lett. e-quinquies "Aree ludiche ed elementi di arredo nelle aree pertinenziali degli edifici" e nello specifico "Pergolato di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo".

12 – Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente sul Comune di Olbia è il P.U.C. adottato con deliberazione n. 134 del 29/07/2020 e pubblicato sul Buras n. 50 del 20/08/2020.

Si allega stralcio delle RTA del P.U.C., raffigurante le "Zone C di espansione residenziale" (Allegato 6).

Gli immobili oggetto di perizia insistono nel lotto 48-2, zona n. 16 del Piano di Risanamento Urbanistico Ex L.R. 23/85 Frazione di Pittulongu. Tale area fu classificata come zona B8 nel P.d.F. approvato con decreto n. 644/U/88 del 29/04/1988, e in seguito come area CR9 (C di risanamento) dal P.d.F. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 e 65 del giugno 2004.

Si allega lo stralcio della Tavola 3.02 "Planimetria generale variante – Zona Sud" del Piano di Risanamento Urbanistico Frazione di Pittulongu (Allegato 7).

13 – Descrizione impianti

Lotto 1

Gli impianti idrico ed elettrico sono stati realizzati sottotraccia. Il quadro elettrico è collocato accanto alla porta di ingresso. I sanitari sono in ceramica di modelli economici. L'acqua sanitaria viene riscaldata con un boiler elettrico Ariston di capienza 50 litri, collocato all'interno del bagno.

Nell'immobile è presente un climatizzatore inverter aria/aria a parete marca Starclima da 9000 Btu. La macchina interna è collocata nella stanza di accesso, mentre la macchina esterna si trova lungo la parete nord dell'edificio.

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

Lotto 2

Trattandosi di un posto auto esterno, non è presente alcun tipo di impianto.

14 – Beni pignorati pro quota

Quesito non pertinente, in quanto i beni non sono pignorati pro quota.

15 – Descrizione dell'immobile

Il complesso in cui insistono i beni oggetto di pignoramento è situato a Pittulongu, frazione del comune di Olbia. Le strade di accesso sono tutte asfaltate e illuminate. Negozi, supermercati, bar e ristoranti sono a breve distanza e raggiungibili a piedi. La spiaggia Lo Squalo è a 650 m, mentre la spiaggia del Pellicano a poco più di 1 km. Il centro di Olbia, dove si possono trovare i principali servizi quali uffici comunali, uffici postali eccetera dista circa 12 km. Il porto e l'aeroporto di Olbia, principali riferimenti del nord Sardegna, distano rispettivamente 13 e 15 km.

Lotto 1

L'unità immobiliare, pur essendo un locale cantina, è stata adibita ad abitazione e viene utilizzata come casa vacanze.

Le pareti esterne sono tinteggiate con intonaco liscio color mattone. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le soglie sono in granito. I pilastri e le travi della veranda esterna sono in legno, mentre la copertura è costituita da un tavolato in legno ricoperto da pannelli di materiale plastico effetto finte tegole.

Le porte interne sono in legno, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica del tipo monocottura per i pavimenti e bicottura per i placcaggi delle pareti.

L'appartamento si presenta arredato con mobilia di tipo economico.

Si riportano a seguire le superfici utili calpestabili:

Cantina (adibita a soggiorno)	15,72 mq
Locale di sgombero (adibito a camera)	9,04 mq
Locale di sgombero (adibito a camera)	15,53 mq
Bagno	4,33 mq
Disimpegno	4,40 mq
Totale superficie netta appartamento	49,02 mq
Veranda Coperta	11,53 mq

Trattandosi del piano seminterrato dell'edificio, il soffitto è di tipo piano con altezza interna di mt 2,40.

L'immobile presenta un buono stato di conservazione.

Si allega la documentazione fotografica (Allegato 8) realizzata durante il sopralluogo dell'immobile.

Per i dati catastali attuali si rimanda alla risposta del quesito 4.

Si riportano a seguire i confini catastali:

Confine	Descrizione lotto	Dati Catastali
Nord	Condominio Elicriso Unità immobiliare privata	Foglio 26 Mappale 2982 Sub 44
Est	Condominio Elicriso Bene comune non censibile (vialetto pedonale)	Foglio 26 Mappale 2982 Sub 29
Sud	Condominio Elicriso Unità immobiliare privata	Foglio 26 Mappale 2982 Sub 41
Ovest	Pareti controterra	

Lotto 2

Il posto auto oggetto di perizia ha una superficie di 13 mq. È collocato lungo il confine est della proprietà condominiale ed è contrassegnato con il numero 4. La pavimentazione del viale carrabile di accesso e della zona parcheggi è in cemento. Il posto auto è coperto da un pergolato ombreggiante in legno e cannette.

Si allega la documentazione fotografica (Allegato 9) realizzata durante il sopralluogo dell'immobile.

Per i dati catastali attuali si rimanda alla risposta del quesito 4.

Si riportano a seguire i confini catastali:

Confine	Descrizione lotto	Dati Catastali
Nord	Condominio Elicriso Bene comune non censibile (viale carrabile)	Foglio 26 Mappale 2982 Sub 29
Est	Cortile privato Bene comune non censibile	Foglio 26 Mappale 3520
Sud	Condominio Elicriso Posto auto privato	Foglio 26 Mappale 2982 Sub 17
Ovest	Condominio Elicriso Bene comune non censibile (viale carrabile)	Foglio 26 Mappale 3520 Sub 29

16 – Edilizia convenzionata ed agevolata

Quesito non pertinente, in quanto l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

17 – Stima dell'immobile

Le unità immobiliari sono state valutate con il metodo della stima sintetica di comparazione con il valore di mercato di beni con analoghe caratteristiche ubicati nella stessa zona.

Sono stati considerati i seguenti criteri di valutazione:

- Localizzazione e contesto paesaggistico territoriale
- Caratteristiche costruttive e di finitura
- Stato di conservazione

Lotto 1

Dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate si sono riscontrati i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Sassari

Comune: Olbia

Fascia/zona: Suburbana/Pittulongu Sa Testa

Codice di zona: E2

Microzona catastale: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2.100	3.100
Ville e villini	Normale	2.500	3.700

Dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie immobiliari, nonché da verifiche su siti internet specializzati in compravendite di immobili, è risultato un valore medio di mercato di **3.100,00 €/mq**.

Si calcola a seguire la consistenza commerciale dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale
Locale cantina adibito abitazione	57,59 mq	0,60	34,56 mq
Veranda Coperta	12,42 mq	0,30	3,73 mq
Cortile	21,82 mq	0,10	2,18 mq
Totale			40,46 mq

Si allega dimostrazione grafica delle superfici lorde (Allegato 10).

Causa r.g.e. 119/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

Consistenza commerciale	Prezzo di mercato	Valore immobile
40,46 mq	3.100,00 €/mq	125.426,00 €

Costi da sostenere per adeguamento alla normativa = 946,95 € + 3.163,14 € = 4.110,09 €

Valore immobile (126.426,00 € - 4.110,09 €) = 121.315,91 €

Arrotondato al valore di **121.300,00 €**

Lotto 2

Dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie immobiliari, nonché da verifiche su siti internet specializzati in compravendite di immobili, si valuta un valore a corpo di **5.000,00 €**

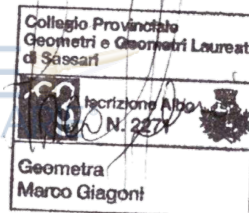
18 – File contenente la descrizione del lotto

In data 11/06/2025 è stato depositato nel fascicolo telematico il file contenente la descrizione dei lotti, IDBUSTA: 57110743.

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Santa Teresa Gallura, lì 04/07/2025

Il C.T.U.
Geom. Marco Giagoni



Elenco Allegati:

- Allegato 1 – Inizio operazioni peritali
- Allegato 2 – Certificato di stato civile
- Allegato 3 – Comunicazione contratti AdE
- Allegato 4 – Tabelle millesimali aggiornate
- Allegato 5 – Elaborati grafici Lotto 1
- Allegato 6 – Stralcio PUC
- Allegato 7 – Stralcio Piano risanamento
- Allegato 8 – Documentazione fotografica Lotto 1
- Allegato 9 – Documentazione fotografica Lotto 2
- Allegato 10 – Dimostrazione grafica superfici lorde
- Allegato 11 – Bozza di relazione CTU
- Allegato 12 – Attestazioni avvenuta trasmissione bozza relazione CTU

Causa r.g.e. 119/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

~~Dichiarazione protocollo n. 000184793 del 20/05/2003~~

Planimetria di u.i.u.in Comune di Olbia

Via Donigheddu Loc. Pittulongu

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 26

Particella: 2982

Subalterno: 4

Compilata da:

Di Cristo Marco

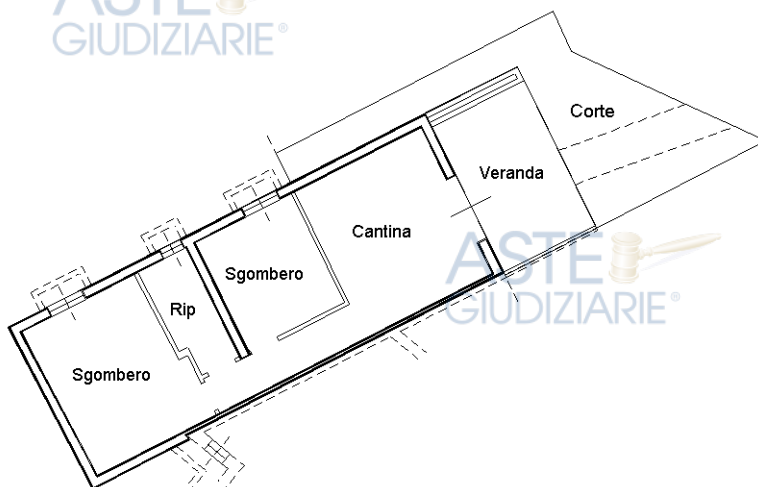
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2389

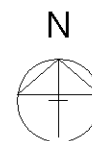
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Cantina H. mt. 2,40



Ultima planimetria in atti

Data: 04/04/2025 - n. T375721 - Richiedente: GGNMRC70T19I452N

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo

07/21 - Tribunale di GORIZIA, 11/2012 -
 nato di acquisizione pubblica. **La pubblicazione non ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2025 - Comune di OLBIA(GO15) - < Foglio 26 - Particella 2982 - Subalterno 4 >
Firmato DA DAVCONI MARTINO Emesso DETTARE UNIPRO SPAC N°GIDAO 3 Emitto H#15589790000 Sall663bcce23da1ddad580

Inserisci UT

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

~~Dichiarazione protocollo n. 000184793 del 20/05/2003~~

Planimetria di u.i.u.in Comune di Olbia

Via Donigheddu Loc. Pittulongu

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 26

Particella: 2982

Subalterno: 18

Compilata da:

Di Cristo Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2389

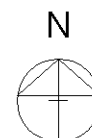
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

Posto Auto



Ultima planimetria in atti

Data: 04/04/2025 - n. T375723 - Richiedente: GGNMRC70T19I452N

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 26 - Particella 2982 - Subalterno 18 >

