

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Provincia di Olbia-Tempio)

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA
ALLEGATO "G"

COPIA PERIZIA RIPULITA DATI SENSIBILI
(DESTINATA AL CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G.)

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Procedura n. 140/2024 R.G.E.

Promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice esecuzioni immobiliari:
Dr.ssa Antonia Palombella

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Mario Lattuneddu, con Studio Tecnico a Tempio Pausania, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2789, a seguito di nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'udienza del 17.01.2025, ha prestato giuramento di rito in qualità di esperto ed il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Antonia Palombella, gli ha consegnato i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO (ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c.)

In seguito a giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha provveduto all'estratto delle copie dal fascicolo telematico della procedura e ha proceduto con le attività di seguito riportate:

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Verificati, 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;

Prima del formale inizio delle operazioni, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto quindi a esaminare la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento e di seguito si riportano le risultanze:

1. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento	Allegato
2. Estratto di mappa	Allegato
3. Certificazione notarile ventennale sostitutiva del certificato ipo-catastale.....	Allegato
4. Certificati ipotecari storici ventennali	non Allegati
5. Visure storiche catastali	non Allegati
6. Schede planimetriche catastali	non Allegate
7. Avviso ai creditori iscritti	Non presenti Creditori iscritti
8. Titoli di provenienza	non Allegati

- Il sottoscritto ha provveduto a reperire la documentazione mancante necessaria per la

redazione della perizia, ossia: la documentazione edilizia (concessioni edilizie con relativi elaborati), visure catastali aggiornate, mappe e schede planimetriche catastali necessarie ai fini dell'individuazione degli immobili in pignoramento, oltre a copia dell'ultimo titolo di provenienza dei beni; il più recente in ordine cronologico.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, registrate presso la conservatoria dei RR.LL., inerente gli immobili oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il mandato ricevuto prevede innanzitutto di informare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato presso il proprio ufficio il giorno 21.07.2025 alle ore 16,00, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla procedura di legge.

Il sottoscritto consulente ne ha dato preliminare avviso in data 01.07.2025 a:

Parte debitrice

XXXXXXXXXXXXX, tramite raccomandata A/R., inviata all'indirizzo di sede dichiarato;
e al

Creditore procedente XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata dall'Avvocato XXXXXXXXXXXX, presso il cui studio sito in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e' elettivamente domiciliata, via mail per Posta Elettronica Certificata;

Ricevuta indietro la raccomandata inviata alla parte esecutata, regolarmente recapitata, il sottoscritto CTU prese contatti con il Custode IVG al fine di effettuare il sopralluogo agli immobili in oggetto.

Pertanto in data 29.09.2025 alle ore 15,00 circa si è provveduto all'accesso all'immobile, alla presenza del delegato dal Custode giudiziario, XXXXXXXXXXXX, con il quale si era preventivamente concordata la data per effettuare l'individuazione dei beni oggetto di procedura esecutiva.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in tale data e con la continua assistenza del delegato IVG e del soggetto esecutato che ne ha bonariamente consentito la visita, si è proceduto alle verifiche sui luoghi e alla visita dei locali e ambienti facenti parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Effettuato l'accesso, dichiarai quindi, chiuse le operazioni peritali poiché gli elementi raccolti risultavano sufficienti all'espletamento del mandato assegnatomi, riportando nel compilato Verbale di sopralluogo, allegato alla presente (Allegato E), quanto effettuato in dettaglio.

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito l'accesso ai luoghi, preso visione e acquisito tutti i dati necessari dal fascicolo telematico relativo all'esecuzione immobiliare, presso il Tribunale di Tempio, assunto informazioni e documentazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue, in relazione ai quesiti formulati nel mandato assegnato:

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 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, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Risposta al quesito DUE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

I beni sono ubicati nel Comune di Olbia e ai fini della corretta identificazione, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, gli elaborati e le schede planimetriche che illustrano e individuano con certezza gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Olbia, Via Amba Alagi n° 26, individuati al piano seminterrato per quanto riguarda un posto auto coperto all'interno del locale interrato destinato ad Autorimessa e al piano 1° per quanto riguarda l'appartamento con annesso locale di sgombero al piano interrato, tutti facenti parte di una palazzina residenziale

In catasto sono censiti al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.):

1) Appartamento e locale di sgombero con accesso condominiale da Via Amba Alagi n° 26 -

Comune di Olbia -

FOGLIO 36 - PARTICELLA 2917 - SUB 78 - cat. A/2 classe 1 di vani catastali 5

2) Posto Auto coperto con accesso carrabile da Via Amba Alagi n° 22 - Comune di Olbia -

FOGLIO 36 - PARTICELLA 2917 - SUB 43 - cat. C/6 classe 1 - consistenza mq 15

CONFINI:

- Il bene identificato al Foglio 36 particella 2917 sub 78 (Appartamento) confina:

- a Sud-Ovest, con altra unità immobiliare di altra proprietà;
- a Nord-Ovest, si affaccia su Via Veneto;
- a Nord-Est, con altra unità immobiliare di altra proprietà;
- a Sud-Est, si affaccia su Via Amba Alagi;

- Il bene identificato al Foglio 36 particella 2917 sub 43 (Autorimessa) confina:

- a Sud-Ovest, con altro posto auto di altra proprietà;
- a Nord-Ovest, con spazio comune condominiale;
- a Nord-Est, con altro posto auto di altra proprietà;
- a Sud-Est, con altra unità immobiliare di altra proprietà;

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati all'interno di una palazzina residenziale di recente costruzione realizzata a fine anni 90, e risultano identificati in Catasto (N.C.E.U.) nel Comune Censuario di Olbia al Foglio n° 36 particella n° 2917 sub 78-43.

I beni risultano meglio identificati più chiaramente nelle foto satellitari di seguito allegate:

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAFICHE



FOTO SATELLITARE CON INDICAZIONE TERRITORIALE DI UBICAZIONE



FOTO SATELLITARE CON INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE



FOTO AEREA DI DETTAGLIO DEI BENI (u.i. site al piano primo e piano interrato)

Individuazione delle unità immobiliari

Si procede di seguito alla specifica descrizione delle unità immobiliari.

Oggetto della procedura esecutiva risultano essere un appartamento individuato al piano primo di una palazzina condominiale denominata "Condominio Amba Alagi" con annessi un piccolo locale di sgombero e un posto auto ubicati al piano interrato con accessi da spazi comuni non censibili; la palazzina di cui fanno parte è composta da circa 25 appartamenti, 3 Laboratori, 11 magazzini, 2 uffici oltre ad altri locali e a circa 16 posti auto coperti.

Il complesso, di cui fanno parte le unità immobiliari, sono composte da un corpo di fabbrica e include servizi oltre ad altri spazi comuni quali camminamenti e spazi e vano scala e ascensore comuni ecc..

Il bene risulta ubicato all'interno del centro urbano di Olbia, in cui sono presenti ovviamente i principali servizi tra i quali attività di Ristorazione e bar, farmacia e guardia medica, negozi e servizi vari.

Gli immobili sono anche raggiungibili tramite utilizzo del Porto e aeroporto di Olbia che distano circa 4 km con una percorrenza di circa 10 minuti.

In catasto sono censiti al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.):

- 3) Appartamento al piano 1° e locale di sgombero al piano interrato con accesso condominiale da Via Amba Alagi n° 26 - Comune di Olbia -

FOGLIO 36 - PARTICELLA 2917 – SUB 78 – cat. A/2 classe 1 di vani catastali 5

- 4) Posto Auto coperto posto nel piano interrato con accesso carrabile da Via Amba Alagi n° 22 - Comune di Olbia -

FOGLIO 36 - PARTICELLA 2917 – SUB 43 – cat. C/6 classe 1 – consistenza mq 15

Dalla consultazione degli atti di progetto, la struttura appare realizzata con tipologia mista, il sistema strutturale è stato previsto in telai di cemento armato composti da travi e colonne/pilastri gettati in opera con solai composti da travetti in c.a. ed interposte pignatte laterizie gettate in opera. Le tramezzature interne sono eseguite in mattoni forati e le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile sia all'esterno che all'interno con gamme cromatiche di colorazioni chiare.

L'immobile è dotato di regolamento di condominio che risulta regolarmente amministrato dal Dott. XXXXXXXXXXXX con sede a Olbia.

Caratteristiche dell' Appartamento posto al piano primo e del locale sgombero al piano interrato:

L'unità abitativa in oggetto risulta essere un pregevole appartamento di medie dimensioni collocato al primo piano del fabbricato di cui fa parte.

L'abitazione è raggiungibile previo utilizzo di ampio vano scala comune e risulta servito da vano ascensore comune con accesso al piano di riferimento.

Le pavimentazioni degli ambienti interni dell'appartamento sono realizzate con mattonelle quadrate di gres di buona qualità, mentre quelle situate all'esterno, nel terrazzo, sono anch'essi realizzati con mattonelle disposte a maglia rettangolare;

I rivestimenti del servizio igienico sono realizzati in mattonelle di ceramica smaltata di buona qualità.

Gli infissi esterni sono realizzati in Legno Meranti con vetrocamera.

Gli infissi interni sono realizzati in legno massello.

L'unità immobiliare in oggetto e' accessibile tramite accessi sia dalla Via Amba Alagi n° 26 e sia dalla Via retrostante Via Veneto, con accesso dal piano terreno da portoni in vetro/ferro previo utilizzo di ampio androne e percorsi ad uso comune e tramite utilizzo di vano scala/ascensore condominiale.

L'unità residenziale è dotata di un piccolo locale di sgombero posto al piano interrato e raggiungibile direttamente dal vano scala e ascensore comune e attraversando un corridoio comune.

Durante il sopralluogo, in prossimità dei soffitti della veranda esterna centrale che si affaccia su Via Veneto, sono state riscontrate tracce di infiltrazioni di acqua piovana, in particolare dal terrazzino superiore con relativi sfogliamenti della tinteggiatura.

Il locale ad uso residenziale è così composto:

La superficie calpestabile (misurata al netto delle murature) di ciascun ambiente è riportata nella seguente tabella:

Destinazione e/o utilizzo	Superficie Calpestabile [mq utili]	Condizioni
Piano 1°:		
SOGGIORNO-PRANZO	31,00 circa	BUONE
INGRESSO	8,00 circa	BUONE
BAGNO 1 (vicino ingresso)	2,70 circa	BUONE
RIPOSTIGLIO	3,35 circa	BUONE
CAMERA 1	11,60 circa	BUONE
CAMERA 2 (non conforme)	19,24 circa	BUONE
BAGNO 2 (IN CAMERA 1)	6,00 circa	BUONE

VERANDA COPERTA 1
VERANDA COPERTA 2
VERANDA COPERTA 3

25,00 circa
6,00 circa
6,30 circa

BUONE
BUONE
BUONE

Piano interrato:
LOCALE DI SGOMBERO

6,60 circa

BUONE

Si riepilogano di seguito le principali caratteristiche impiantistiche del bene posto al piano Primo:

- Impianto idrico: esistente, l'approvvigionamento avviene attraverso utilizzo acquedotto;
- Impianto fognario: gli scarichi risultano allacciati alla condotta pubblica;
- Impianto elettrico in buone condizioni composto da:
 - Cavi passanti in canalette sottotraccia. Costituito da quadri generali elettrici salvavita, rete di illuminazione e servizi generali, prese ed interruttori in quantità adeguata per il tipo di utilizzo;
- Impianto TV-SAT presente e in buone condizioni;
- Impianti Clima-Termico:
 - Presenti Pompe di calore con split nella zona giorno e zona notte (quest'ultimo non funzionante a detta del proprietario);
- Impianto Termico e Acqua calda sanitaria: Presente Stufa a pellets ad aria e scaldino a gas per acs servita da bombola autonoma poste nella veranda ubicata tra le due camere;
- Tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie risultano completate;

Si riporta *all'allegato "A1"* documentazione fotografica, che illustra fabbricato e ambienti, alla quale è correlata la descrizione dell'immobile sopra esposta.

Si riportano *all'allegato "B"*: le schede planimetriche catastali, prelevate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari, Visura catastale storica aggiornata.

Caratteristiche del posto auto collocato al piano interrato:

Trattasi di un posto auto aperto facente parte del locale autorimessa.

La pavimentazione del posto auto è realizzata con battuto liscio di cemento.

L'unità immobiliare in oggetto è accessibile, tramite cancellata elettrica carrabile, da Via Amba Alagi n° 22 e previo utilizzo di rampa comune inclinata esterna.

Il posto auto è così composto:

La superficie calpestabile (misurata al netto delle murature) di ciascun ambiente è riportata nella seguente tabella:

Destinazione e/o utilizzo	Superficie Calpestabile [mq utili]	Condizioni
POSTO AUTO	15,00 circa	BUONE

Si riporta *all'allegato "A2"* documentazione fotografica, che illustra fabbricato e ambienti, alla quale è correlata la descrizione dell'immobile sopra esposta.

Si riportano *all'allegato "B"*: le schede planimetriche catastali, prelevate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari, Visura catastale storica aggiornata.

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:*
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - 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;*

Risposta al quesito TRE

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

QUESITO QUATTRO

4. *Proceda, ove necessario e su specifica autorizzazione del giudice, a cui dovrà anche sottoporre il relativo preventivo di spesa, 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;*

Risposta al quesito QUATTRO

I beni risultano regolarmente accatastati e le planimetrie catastale dei beni, estratte dal sito dell'Agenzia Entrate settore Territorio di Sassari, risultano indicare i beni attuali con

accettabile conformità grafica. Sono indicate erroneamente in m. 2,40 le altezze utili del locale di sgombero e del posto auto che hanno invece altezze di m. 3,00.

QUESITO CINQUE

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

Risposta al quesito CINQUE

L'immobile ricade urbanisticamente all'interno della ZONA B2 RESIDENZIALE di completamento urbano prevista dal piano urbanistico in vigore.

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 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 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito SEI

Il sottoscritto CTU, dopo aver inoltrato formale richiesta il 28.07.2025 via PEC, di cui al Protocollo n° 105239 del 29/07/2025, all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, ha ottenuto accesso agli atti in data 05.08.2025 presso gli uffici del settore tecnico, ottenendo via PEC la Documentazione Edilizia relativa a Elaborati e documentazione autorizzativa inerente gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Si riferiscono di seguito le risultanze procurate, al fine di poter meglio rendere chiare ed esaustive le situazioni relative alla conformità delle autorizzazioni e concessioni edilizie inerenti l'immobile in pignoramento:

Si riportano innanzitutto le varie Licenze e/o concessioni autorizzative e eventuali Licenze di abitabilità:

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI

◆ CONCESSIONE EDILIZIA DI CUI ALLA PRATICA n° 1163 rilasciata in data 03.01.1994

Rilasciata alla XXXXXXXXXXXXX, per la realizzazione di complesso residenziale e uffici, che appare nei grafici con una conformazione diversa rispetto a quanto edificato.

◆ CONCESSIONE EDILIZIA DI CUI ALLA PRATICA n° 707/96 rilasciata in data 30.07.1996

Rilasciata alla XXXXXXXXXXXXX, per la realizzazione di complesso commerciale-direzionale e residenziale, di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di esecuzione, che appare nei grafici con una conformazione corrispondente a quanto edificato.

◆ CONCESSIONE EDILIZIA DI CUI ALLA PRATICA n° 162/98 rilasciata in data 16.07.1998

Rilasciata alla XXXXXXXXXXXXX, per la variante alla concessione precedente (pratica n° 707/96) per modifiche al complesso commerciale-direzionale e residenziale, di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di esecuzione, che appare nei grafici con una conformazione corrispondente a quanto edificato.

Relativamente all'unità edilizia in questione, negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia e del SUAPE, oltre a quelle sopra elencate, non sono scaturite altre presentazioni di pratiche edilizie, progetti, condoni edilizi o sanatorie né da parte della società costruttrice né da parte del soggetto eseguito.

SITUAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Gli immobili in oggetto risultano realizzati in parziale conformità alle concessioni sopra citate, e delle quali si allegano, appresso alla presente relazione di perizia, le copie degli originali dei titoli abilitativi rilasciati, assieme agli elaborati di progetto più rappresentativi. Tuttavia si sono rilevate alcune difformità che si descrivono di seguito:

Per quanto riguarda il posto auto al piano interrato:

Sostanzialmente il bene non presenta particolari difformità e fa parte del piano interrato regolarmente approvato e risulta ben graficizzata con accettabile conformità nella planimetria catastale che indica tuttavia un'altezza errata non corrispondente allo stato di fatto (ml. 2,40 anziché ml 3,04 di fatto).

Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo:

Sostanzialmente il locale presenta le seguenti principali parziali difformità:

La sagoma dell'appartamento appare conforme alla disposizione indicata nel progetto approvato. Tuttavia sono scaturite alcune lievi differenze nei parametri delle superfici, delle misure; tali differenze rientrano comunque nei canoni di tolleranze edilizie secondo la normativa

attuale in vigore.

Si è inoltre riscontrata la realizzazione della camera da letto più grande, ricavata all'interno dell'ampia veranda approvata, camera non graficizzata negli elaborati progettuali ultimi approvati e che comporta un'aumento della cubatura dell'appartamento non prevista nei progetti approvati che indicano una saturazione del volume potenziale.

Il locale di sgombero del piano interrato regolarmente approvato risulta ben graficizzato con accettabile conformità. Nella planimetria catastale si indica tuttavia un'altezza errata non corrispondente allo stato di fatto (ml. 2,40 anziché ml 3,01 di fatto).

Si riportano *all'allegato "B"* - le schede planimetriche catastali, la cui rappresentazione illustra la grafica della situazione di fatto di fabbricato e ambienti, al fine di una più chiara esposizione dello stato attuale dei beni oggetto di procedura esecutiva.

SANABILITA' DEGLI INTERVENTI REALIZZATI

Verificata la vigente normativa urbanistico-edilizia e le indicazioni del Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna, si dichiara che le violazioni riscontrate non sono sanabili e pertanto per addivenire alla piena conformità edilizia risulta necessario il ripristino mediante demolizione delle murature e delle opere che hanno generato la camera da letto aggiuntiva, mediante presentazione di opportuno progetto di ripristino, presso gli uffici preposti, dei luoghi con stesura di fine lavori a seguito dell'avvenuto adeguamento di conformità, ai sensi del D.P.R. 380/2001, ad istanza dell'aggiudicatario ed il presumibile costo delle procedure e delle opere è computato in risposta al quesito successivo n° 14 della presente relazione peritale.

Si riportano all' *allegato "D"* copia delle concessioni edilizie e copia dei progetti con Concessione edilizia ultima rilasciata con relativi elaborati.

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;**

Risposta al quesito SETTE

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e prelevati presso i vari uffici pubblici non sono emersi pesi riferiti a censo, livello o uso civico che gravano sul bene in oggetto.

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;

Risposta al quesito OTTO

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previa richiesta via mail, a contattare l'amministratore di condominio delegato, Dott. XXXXXXXXXXXX con sede a Olbia, il quale mi ha fornito via mail, su mia richiesta, riferimenti che sono esistenti tali oneri di gestione e manutenzione comune e che si riportano di seguito:

L'INDICAZIONE DI SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ANNUALI € 1.167,00

Nel riepilogo risulta un debito di spese condominiali e rate non pagate, in capo all'esecutato, dei beni in oggetto, di € 10.206,58 oltre a rata in scadenza al 10/12/2025 di € 291,74.

Nel condominio non sono previste al momento spese straordinarie.

I beni, oggetto di esecuzione, detengono le seguenti tabelle millesimali:

Tabella spese generali di 55,76 millesimi.

ALTRI ONERI

- Sulla base dei documenti agli atti, non risultano costituite particolari formalità pregiudizievoli, oltre agli atti di provenienza, i decreti ingiuntivi avviati da parte dei creditori procedenti e intervenuti, le ipoteche volontarie.
- L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni registrate presso la conservatoria dei RR.II., inerenti gli immobili oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.

QUESITO NOVE

- 9. dica se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione di 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;**

Risposta al quesito NOVE

Gli immobili possono essere venduti in un unico lotto, in quanto oggetto della procedura esecutiva risulta essere un unico appartamento al piano primo con locale di sgombero al piano interrato con annesso posto auto in autorimessa interrata, censito a parte, e possiedono caratteristiche di configurazione di indivisibilità in natura dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Più precisamente risulta coerente la dotazione del posto auto a beneficio dell'abitazione, in quanto ritenuta pertinenza effettiva nonostante le unità siano censite in maniera distinta; inoltre le unità sono state acquistate, dal soggetto esecutato, con unico atto pubblico notarile di provenienza.

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;

Risposta al quesito DIECI

L'atto di pignoramento riguarda, per gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, il PIENO DIRITTO DI PROPRIETÀ degli interi BENI, in regime di separazione dei beni.

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 se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Risposta al quesito UNDICI

Al momento dell'accesso, l'immobile risultava abitato e dotato di arredi nella disponibilità del soggetto esecutato e della sua famiglia.

Effettuate le opportune verifiche in data 27.10.2025 presso gli Uffici dell'Agenzia Entrate di Olbia, previa richiesta PEC è emerso che a nome dell'esecutato non risultano registrati contratti di locazione, aventi ad oggetto gli immobili in questione, come da comunicazione pervenuta dal parte dell'Agenzia entrate di Olbia in data 29.10.2025.

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;

Risposta al quesito DODICI

Come indicato nella risposta al quesito 11, al momento dell'accesso, l'immobile risultava abitato e dotato di arredi nella disponibilità del soggetto esecutato e della sua famiglia (coniuge e figlio).

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 edificatoria 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 servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito TREDICI

A seguito di verifica della documentazione agli atti del fascicolo di procedura e di una consultazione e ispezione presso la conservatoria RR.II. di Tempio effettuata in data 03.11.2025 si è riscontrato che:

- Sulla base dei documenti agli atti, non risultano costituite particolari formalità pregiudizievoli, oltre agli atti di provenienza, i decreti ingiuntivi avviati da parte dei creditori procedenti e intervenuti, le ipoteche volontarie.
- L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni registrate presso la conservatoria dei RR.II., inerenti gli immobili oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.

Limiti all'edificabilità

Per quanto riguarda eventuali limiti di edificabilità il sottoscritto C.T.U. ritiene di riportare quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Olbia, i quali indicano che l'immobile ricade urbanisticamente all'interno della ZONA B RESIDENZIALE.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità edilizie oggetto di pignoramento non risulta dotato di volumetria utilizzabile a disposizione oltre a quella già realizzata.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non risultano esistenti particolari limitazioni d'uso.

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 condominali 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;

Risposta al quesito QUATTORDICI

Al fine di fornire una corretta valutazione si procederà alla stima utilizzando il cosiddetto criterio del "VALORE DI MERCATO", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

La stima è effettuata utilizzando il procedimento per stima sintetica, riferendosi alla comparazione di immobili con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili, e tenendo conto dei prezzi di mercato realmente richiesti e/o transati da soggetti privati e da Agenzie Immobiliari operanti nel settore.

È emerso, inoltre, tramite un'indagine conoscitiva rilevata e verificata presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, quali siano i prezzi di mercato più attinenti per l'alienazione degli immobili di tipo produttivo, tra i quali è oggetto l'immobile della procedura esecutiva.

Al fine di attribuire il più congruo valore unitario, si è proceduto anche all'analisi dei valori OMI (Osservatorio mercato immobiliare) confrontando i dati attuali della zona di interesse, che indicano i valori sotto riportati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA SUD BANDINU POLTU QUADRU AEROPORTO SA MARINEDDA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	1950	L	6,5	9,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	4	5,8	L
Box	NORMALE	600	1000	L	3	5	L

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

Tabella Valori OMI

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto inoltre dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto ad individuare coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, produttive e quant'altro.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto principalmente conto dei seguenti fattori:

- lo stato di conservazione, di manutenzione dell'immobile;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- Esposizione e ubicazione rispetto ai centri abitati e/o zone turistiche;
- l'accessibilità e distanze dalle strade principali;

Tenuto conto dei fattori suesposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono, in un lotto unico, i seguenti valori:

LOTTO UNICO:

LOTTO composto da:

- 1) **Appartamento** di mq 103,00 circa oltre ad accessori, ubicato in Comune di Olbia (SS) Via Amba Alagi n° 26, al piano primo + Interrato, distinto al NCEU al Foglio 36 Particella 2917 Sub. 78.
- 2) **Posto Auto** di mq 15,00 circa, ubicato in Comune di Olbia (SS) Via Amba Alagi n° 22, al piano interrato, distinto al NCEU al Foglio 36 Particella 2917 Sub. 43.

STIMA DEGLI IMMOBILI:

Il più probabile valore di mercato richiesto per le residenze aventi simili caratteristiche all'immobile oggetto di stima, viene indicato tra € 1.550 e € 1.950,

Il più probabile valore di mercato richiesto per i box auto aventi simili caratteristiche all'immobile oggetto di stima, viene indicato tra € 600 e € 1.000,

parametri applicabili al mq ragguagliato, ottenibile aggiungendo alla superficie lorda commerciale del fabbricato una percentuale degli accessori (verande, tettoie e cortili) di pertinenza e utilizzo dell'immobile.

Considerate la tipologia dell'immobile, la vetusta', le condizioni e lo stato di conservazione degli immobili al momento del sopralluogo, le finiture, la salubrità degli ambienti, l'ubicazione, la commerciabilità delle unità con simile tipologia a uso commerciale, le attuali condizioni del mercato presente nella zona, si è ritenuto opportuno assumere i seguenti valori:

- € 1.750 al mq per l'appartamento + accessori - tipologia Residenziale;
- € 800 al mq per il posto auto ubicato al piano interrato;

I valori indicati sono ottenuti dalla media tra il minimo e il massimo dei valori riscontrati in sede di indagine.

Riportando la superficie commerciale delle parti di edificio conforme, considerando le condizioni del singolo corpo di fabbrica e applicando opportuni coefficienti in base alla vetustà e livello di finitura, si ottiene:

Locale abitazione censito al foglio 36 particella 2917 sub 78

• Appartamento	mq.	103,00 x coeff.	1,00	= mq.	103,00;
• Veranda coperta 1	mq.	27,30 x coeff.	1/3	= mq.	9,10;
• Veranda coperta 2	mq.	7,00 x coeff.	1/3	= mq.	2,33;
• Veranda coperta 3	mq.	6,30 x coeff.	1/3	= mq.	2,10;

• Locale sgombero al piano interrato	mq.	7,70 x coeff.	1/4	= mq.	1,93;
--	-----	---------------	-----------	-------	-------

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq 118,46

Si avrà di conseguenza il seguente valore di stima:

VALORE DI STIMA ... (mq 118,46 x €/mq 1.750) = € 207.305,00 (Vcm)

Posto auto censito al foglio 36 particella 2917 sub 43

• Posto auto al piano interrato.....	mq.	15,00 x coeff.	1,00	= mq.	15,00;
--------------------------------------	-----	----------------	------------	-------	--------

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq 15,00

Si avrà di conseguenza il seguente valore di stima:

VALORE DI STIMA ... (mq 15,00 x €/mq 800) = € 12.000,00 (Vcm)

TOTALE COMPLESSIVO (€ 207.305,00 + 12.000,00)= € 219.305,00

Al prezzo ottenuto, equivalente al Valore commerciale medio, dovranno essere applicate le opportune decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando le caratteristiche dell'immobile.

Noto il **Valore commerciale medio (Vcm)**, si è proceduto alla valutazione del prezzo del fabbricato e dei terreni con l'ausilio di opportuni coefficienti correttivi, che di seguito si riportano:

- Caratteristiche estrinseche di localizzazione:
Ubicazione degli immobili Coefficiente **(C1)**: 1,00
- Caratteristiche di localizzazione intrinseche
Gli ambienti risultano in condizioni buone - Coefficiente **(C2)**: 1,00
- Caratteristiche Edilizie
Regolarità urbanistica e vincoli di edificabilità - Coefficiente **(C3)**: 0,80
- Caratteristiche produttive
Capacità dell'immobile di produrre reddito - Coefficiente **(C4)**: 1,00
- Caratteristiche di Commerciabilità
Immobili soggetti a alienazione forzata - Coefficiente **(C5)**: 0,95

Pertanto per ricavare il valore venale dei beni in oggetto, la quotazione Vcm pari a € 219.305,00, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati, ottenendo il seguente valore (Va):

$$Va = Vcm \times (C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5) = € 219.305,00 \times (1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,95) = € 166.671,80$$

Il sottoscritto perito provvede di seguito alla determinazione delle necessarie ulteriori decurtazioni:

1) **Oneri** necessari per la stesura e iter della Pratica edilizia necessaria per avviare le opere di ripristino della conformità edilizia e variazioni catastali, ad istanza dell'aggiudicatario, computati in circa € 3.000, comprensivi di competenze, oneri di legge e diritti di segreteria.

2) **Costi di rimozione e adeguamento**, delle opere, non compatibili con la destinazione d'uso di alcuni ambienti e delle spese necessarie per una opportuna rimozione delle stesse (rimozione di murature, pavimento, infissi, ecc.) che formano la camera da letto abusiva, per il ripristino della veranda indicata nei progetti autorizzati:

Importo Computo Metrico Estimativo (**Allegato H**):

(sulla base di voci di prezzario regionale in vigore)	€ 5.082,72
Iva sui lavori 22%	€ 1.118,19
Imprevisti 10% sui lavori	€ 508,27

TOTALE LAVORI DI RIPRISTINO ... (arrotondato)..... € 6.709,18

Che corrisponde alla somma da decurtare dal valore dell'immobile regolare.

Pertanto considerato il valore dell'immobile sopra calcolato in € 166.671,80 e deprezzando lo stesso delle decurtazioni sopra calcolate consistenti in:

€ 3.000 per pratica edilizia e d.l. inerente la rimozione degli abusi non sanabili e ripristino in conformità;

€ 6.709,18 per la rimozione degli abusi non sanabili e ripristino in conformità;

Si otterrà il valore venale dell'immobile, ritenuto il più probabile nelle attuali condizioni di mercato, che applicato opportuno arrotondamento, corrisponde a:

$$V = Va - \text{Oneri di demolizione} = € 166.671,78 - € 9.709,18 = € 156.962,60$$

Considerata la quota di pignoramento pari alla piena proprietà, applicato opportuno arrotondamento per eccesso, il valore complessivo del lotto risulta pertanto pari a :

$$V_c = \underline{\underline{€ 157.000,00}}$$

DICONSI (Euro Centocinquantasettemila/00)

Il valore sopra determinato è da ritenersi congruo in quanto riferito a precise indagini del mercato attuale con applicazione delle opportune decurtazioni.

E' tuttavia compatibile, in regime di libera e normale compravendita, considerata la tipologia dei beni, che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 5% del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale +/- possono essere ritenute attendibili.

CONCLUSIONI

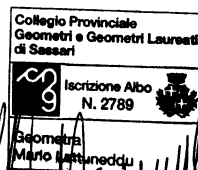
La presente relazione peritale si compone di 21 pagine tutte controfirmate e/o con firma digitale, oltre agli allegati di seguito indicati, e viene depositata previo invio sul portale telematico giustizia.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritenendo di aver risposto in modo esauriente e obiettivo all'incarico e ai quesiti posti dalla S.V.I., rimane a disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

Tempio Pausania, 06.11.2025

IL C.T.U.

Geom. Mario Lattuneddu



ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- All. "A1" - Aerofoto indicative e Servizio fotografico dell'appartamento;
- All. "A2" - Aerofoto indicative e Servizio fotografico dell'autorimessa;
- All. "B" - Schede planimetrie catastali, Visura storica catastale;
- All. "C" - TITOLO DI PROVENIENZA del bene;
- All. "D" - Copia delle Concessioni Edilizie e elaborati;
- All. "E" - Verballi delle operazioni peritali e accesso ai luoghi;
- All. "F" - Ispezioni ipotecarie;
- All. "H" - Computo metrico estimativo opere di ripristino;

CON INVIO e/o CONSEGNA A PARTE:

- Parcella Onorari e nota spese per la consulenza tecnica d'ufficio;
- n° 2 CD DATI (Consegna in Cancelleria) contenenti Perizia completa di allegati + perizia ripulita dati sensibili (All. G);
- Descrizione del lotto

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. 140/2024 R.G.E.

Pag. 21