

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 146/2014 R.G.E.

Promossa da: ".....",

rappresentata da: Avv.

contro:

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

In data 18/02/2026, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 146/2014 R.G.E., promossa da "....." contro la signora, erede di

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

verifici, 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;

Provenienza:

La signora, nata in, codice fiscale diviene proprietaria:

- Per diritti pari ad 1/1 di proprietà degli immobili in Comune di Olbia (SS), loc. Berchiddedu, distinti al catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 3, mappale 569, sub 1 e al catasto Terreni del Comune di Olbia al foglio 3, mappale 572, mappale 571 e mappale 630 in forza di successione (denuncia di successione non trascritta) in morte di
..... e
deceduto in data e
..... e deceduta in data

Risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA in data 20/07/2022 ai nn. 8305 RG/5872 RP, l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario di
.....
.....
.....

Risulta inoltre trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA in data 20/07/2022 ai nn. 8306 RG/5873 RP,

l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario di
.....
.....
.....

I

Sig.ri

.....
.....
.....
..... divennero proprietari

- per diritti pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, di quota di proprietà degli immobili in Comune di Olbia (SS), Loc. Berchiddedu, distinti al Catasto Terreni al Foglio 3, mappale 13 (oggi Foglio 3, Mappale 569 del Catasto Fabbricati e Foglio 3, mappale 630, Mappale 571 e mappale 572 del Catasto Terreni), in forza atto di compravendita rogato dal Notaio Gianfranco Giuliani in Olbia (SS) in data 12/12/1985, rep. 64478/8573, trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA, ai nn.12836 RG/9592 RP il 19/12/1985, da

Storia catastale

Il mappale 13 viene soppresso a seguito di variazione territoriale del 17/06/1958, (L.R. n. 14 proveniente dal comune di Buddusò sezione Salto Di Giosso B246B; trasferito al comune di Olbia sezione Salto Di Giosso G015B; n. 1/2015) con conseguente costituzione al Catasto Terreni dei mappali 570, 571, 572 in atti dal 07/05/2015 e al Catasto Fabbricati dei mappali 568 e 569 in atti dall'11/05/2015.

In data 16/11/2016 con approvazione del tipo mappale Protocollo n.: 2016/SS0147114, vengono inserite le nuove sagome dei fabbricati oggetto della relazione peritale. Con il tipo Mappale sopra indicato, è stata aggiornata la sagoma del fabbricato residenziale mappale 569 e si è provveduto ad accorpare il mappale 568 (locale di sgombero) e la tettoia con la legnaia, stralciando una piccola area di corte, la quale ha permesso di racchiudere tutti e quattro i corpi di fabbrica in un'unica scheda catastale. L'inserimento dei nuovi fabbricati ha avuto come conseguenza la soppressione del mappale ai terreni 570 ora mappale 630.

Il mappale 569 (ex 568, 569) ora ha una superficie di ca 07 ca 02 (mq. 702), mentre il mappale 630 (ex 570) ha una superficie di ca 07 ca 52 (mq. 75.244).

Gli immobili sono stati inseriti in un'unica planimetria e denunciati al Catasto Fabbricati alla sezione urbana B., al foglio 3 mappale 569 subalterno 1.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario 20/07/2022 r.g. 8305/r.p. 5872**

Atto giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania, rep. 546/2022, del 07/07/2022, **Accettazione di eredità con beneficio di inventario, a favore** della signora

.....
....., **contro**

.....
.....

- **trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario 20/07/2022 r.g. 8306/r.p. 5873**

Atto giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania, rep. 546/2022, del 07/07/2022, **Accettazione di eredità con beneficio di inventario, a favore** della signora

.....
....., **contro**

.....
.....

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili il 29/09/2025, r.g.11530/ r.p.8430**

Verbale di pignoramento immobili, a favore Amco Asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli, c.f. 05828330638, **contro**

.....
....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; gravante sugli immobili siti in Olbia, loc Berchiddeddu, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Mappale 569, subalterno 1, piano terra, Cat. A3, Cl. U, vani 7, superficie catastale mq 188, rendita 397,65 €, e degli immobili in Comune di Olbia (SS), loc. Berchiddeddu; distinti al Catasto Terreni al foglio 3, mappale 571, pascolo, classe 2, superficie 76 a 45 ca, reddito dominicale € 5,92, reddito agrario € 5,13; Mappale 572, pascolo, classe 2, superficie 17 a 69 ca, reddito dominicale €1,37, reddito agrario € 1,19; mappale 630, pascolo, classe 2, superficie 7 ha 52 a 44 ca, reddito dominicale € 59,29, reddito agrario € 50,52.

Si riporta in nota al quadro D:

Si	precisa	quanto	segue:-	la	sig.ra
.....					
.....- gli immobili, meglio descritti nella sezione B-immobili, della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.- il pignoramento viene trascritto per euro 180.107,09 oltre interessi e spese fino al soddisfo.- Amco - Asset Management Company S.P.A. (già S.G.A. S.P.A.) con sede in Napoli alla via santa Brigida n. 39, rappresentata e difesa dall'avv. claudio Giorgio Suppa, del foro di Benevento, elettivamente domiciliati presso il suo studio in sant'Agata de 'goti al viale vittorio Emanuele iii 54, pec: claudiogiorgiosuppa@ordineavvocatibn.org.					

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- Atto di pignoramento originario in capo a
- Accettazione di eredità di
- Accettazione di eredità di
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (depositato nel fascicolo della procedura riunita 51/2025)
- atto di pignoramento in capo a (depositato nel fascicolo della procedura riunita 51/2025)
- Titolo originario notificato

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 3, mappale 569, sub 1. (**ALLEGATO A)**)
- Visure storiche catastali (**ALLEGATO B)**)
- Estratto di mappa (**ALLEGATO C)**)
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 29/04/2026 (**ALLEGATO D)**)
- Certificato di destinazione urbanistica dei mappali: 72, 279, 1673 (ex 1451 parte), 1674 (ex 1451 parte). (**ALLEGATO E)**)

L' Atto originario di provenienza dell'immobile, compravendita dal Notaio Gianfranco Giuliani in Olbia (SS) in data 12/12/1985, rep. 64478/8573, trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA, ai nn.12836 RG/9592 RP il 19/12/1985, era già presente nel fascicolo come allegato alla relazione peritale precedentemente redatta.

QUESITO DUE

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, pavimentazione 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;

In data 27/03/2026, alle ore 12.00, è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, accompagnata dal rappresentante dell'IVG, Sig. Giuseppe Saba,

custode dell'immobile. È presente la signora, proprietaria esecutata e attuale occupante dell'immobile.

Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia.
(ALLEGATO F)

Descrizione dettagliata del bene:

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in agro del Comune di Olbia, località Berchiddeddu, ed è costituito da un fabbricato rurale ad un piano fuori terra e alcune pertinenze consistenti in un fabbricato adibito a sgombero, una tettoia e una legnaia, completa il bene un appezzamento di terreno a destinazione agricola, parzialmente coltivato a vigneto e distinto su 3 mappali.

Si giunge al bene partendo da Olbia e percorrendo la strada provinciale 24 fino a Loiri, prendendo la strada provinciale 66 e poi la provinciale 79 in direzione Berchiddeddu e svoltando a destra su Via Sa Conca. Percorsa Via Sa Conca per circa 1000 metri si giunge al cancello di accesso alla proprietà, posto sul lato sinistro della strada. Percorrendo un breve tratto di strada sterrata (circa 200 m) all'interno della proprietà (mappale 630), si giunge ad un piccolo spiazzo sul quale affacciano la residenza, la veranda coperta pertinenziale ed un piccolo parcheggio coperto da una tettoia.

Sub 1, Residenza.

Si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale a cui si accede attraversando una veranda coperta da una tettoia con struttura portante di pali di legno e coperta da un manto di canne.

Attraverso la vetrata di ingresso si accede alla zona giorno dell'unità, sulla sinistra si trova una porta che conduce alla piccola cucina, dotata al suo interno di un ripostiglio. Sulla parete di fronte alla porta di ingresso si trova una porta che conduce al corridoio di distribuzione della zona notte, composta da tre camere da letto ed un bagno dotato di antibagno. Il bagno è completo di lavandino, vaso, bidet, doccia, mentre nell'antibagno si trova un ulteriore lavabo ed una vasca.

Dall'analisi della planimetria e delle caratteristiche costruttive è evidente che l'immobile è composto da un corpo di fabbrica originario, corrispondente all'attuale zona notte, realizzato in epoca antecedente al 1967, in quanto già visibile nelle foto aeree dell'epoca, e da successive superfetazioni (zona giorno e cucina) realizzate in epoca più recente.

Caratteristiche costruttive

Il corpo di fabbrica originario è realizzato con muratura portante in blocchi di granito e solaio di copertura inclinato realizzato con putrelle di ferro e tavelloni, con manto di copertura in tegole laterizie. Le parti aggiunte sono realizzate con muratura di blocchetti di cls e solaio di copertura presumibilmente in travetti e pignatte; il manto di copertura è

in lastre ondulate di fibrocemento o Eternit.

Gli infissi sono di alluminio bianco con vetrocamera ad eccezione di una delle tre camere da letto, dove è presente una finestra di legno.

I pavimenti ed i materiali di rivestimento sono di ceramica monocottura, datati e di bassa qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate per la maggior parte al covile, ad eccezione di una camera dove è presente un intonaco rustico. I soffitti di cucina e zona giorno sono rivestiti con doghe di legno. Tutte le finiture sono di bassa qualità e necessitano di manutenzione. Sulle pareti e sui solai sono presenti numerose macchie di muffa dovute alla presenza di ponti termici a causa dell'assenza di isolamento e della bassa qualità costruttiva. L'impianto elettrico è evidentemente datato e non a norma, nel bagno sono presenti cavi a vista.

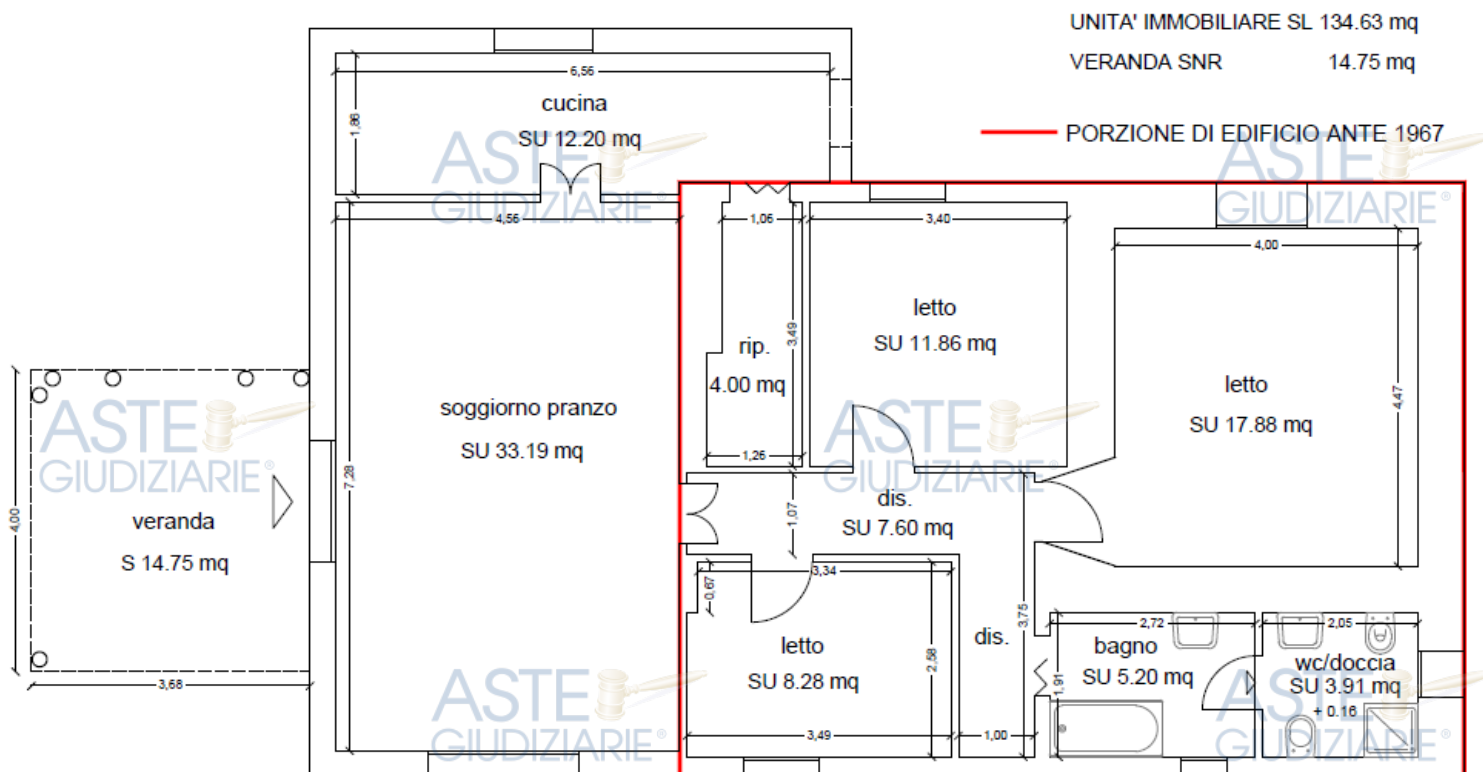
La casa è riscaldata da due stufe a pellet. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua a resistenza con accumulo.

Gli esterni dell'immobile sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti diffusi distacchi di intonaco.

Il lotto non è servito dalla rete fognaria.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare per quanto eseguito, è pienamente conforme alla planimetria catastale.
- A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Olbia (Ufficio condono e Ufficio Edilizia privata), si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare è priva di titolo edilizio



Calcolo della consistenza immobiliare

(fonti: Allegato C del DPR 138/1998, Agenzia delle entrate: Manuale banca dati quotazioni OMI, Allegato 5)

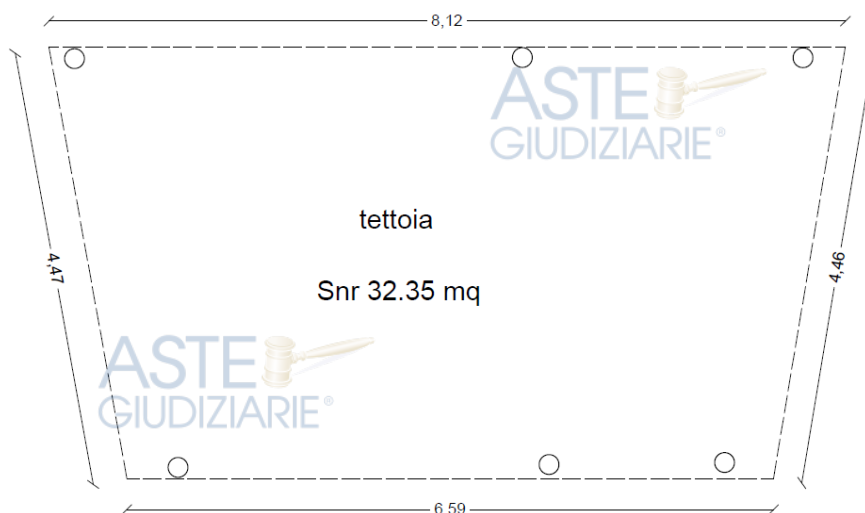
	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Abitazione	mq 134.63	1.00	mq 134.63
Pertinenza di ornamento comunicante	mq 14.75	0.30	mq 4.43
Pertinenza non comunicante	Mq 9.00	0.25	mq 2.25
Corte Fino a 134.63 mq	mq 134.63	0.10	mq 13.46
Corte oltre 134.63 mq	mq 274.35	0.02	mq 5.48
TOTALE			mq 160.25

Sub 1, Tettoia

La tettoia si trova di fronte all'abitazione ed è realizzata con pali di legno e manto di copertura di canne, il tutto poggiato su uno strato di battuto di cemento. Attualmente viene utilizzata come dehor.

- L'immobile è conforme alla planimetria catastale
- L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio.

TETTOIA SNR 32.25 mq

**Calcolo della consistenza immobiliare**

(fonti: Allegato C del DPR 138/1998, Agenzia delle entrate: Manuale banca dati quotazioni OMI, Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Pertinenza di ornamento (veranda coperta) Non comunicante <i>Fino a 25 mq</i>	mq 25	0.15	mq 3.75
Pertinenza di ornamento (veranda coperta) Non comunicante <i>Oltre 25 mq</i>	mq 12.35	0.05	Mq 0.61
TOTALE			mq 4.36

Sub 1. Locali di sgombero

Si tratta di un fabbricato strettamente pertinenziale all'unità residenziale, composto da quattro ambienti con ingresso indipendente dall'esterno, due dei quali comunicanti tra loro e destinati il primo a cucina/forno e gli altri tre a locali di sgombero. Di fronte agli ingressi degli ambienti, adiacente al fabbricato, si trova anche una tettoia con struttura di legno e canne.

Caratteristiche costruttive

Le murature esterne sono realizzate con blocchetti di cls, parzialmente intonacati e tinteggiati, il tetto è realizzato con lastre ondulate di materiale non meglio identificato, fissate in modo approssimativo con pesi e travi di legno di fortuna, gli infissi in legno mostrano segni evidenti di marcescenza, con vernice scrostata, la struttura esterna è sostenuta da tronchi di legno grezzi e presenta una tettoia in condizioni fatiscenti. Si nota un ammasso disordinato di cavi elettrici volanti, tubi dell'acqua e bombole, che suggeriscono impianti non a norma e potenzialmente pericolosi.

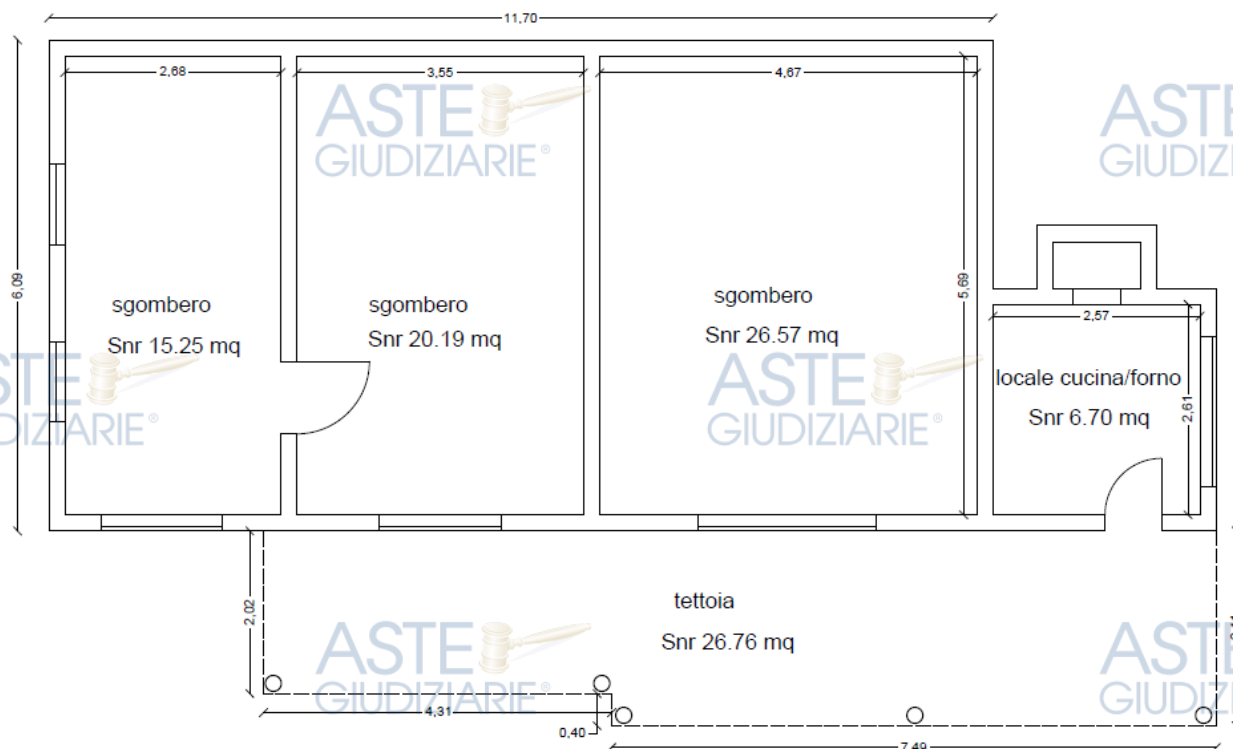
Il fabbricato si trova in condizioni precarie ed in uno stato di forte degrado manutentivo.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale
- l'unità immobiliare è stata realizzata senza titolo edilizio

LOCALI DI SGOMBERO SL 79.53 mq

VERANDA SNR 26.76 mq



Calcolo della consistenza immobiliare

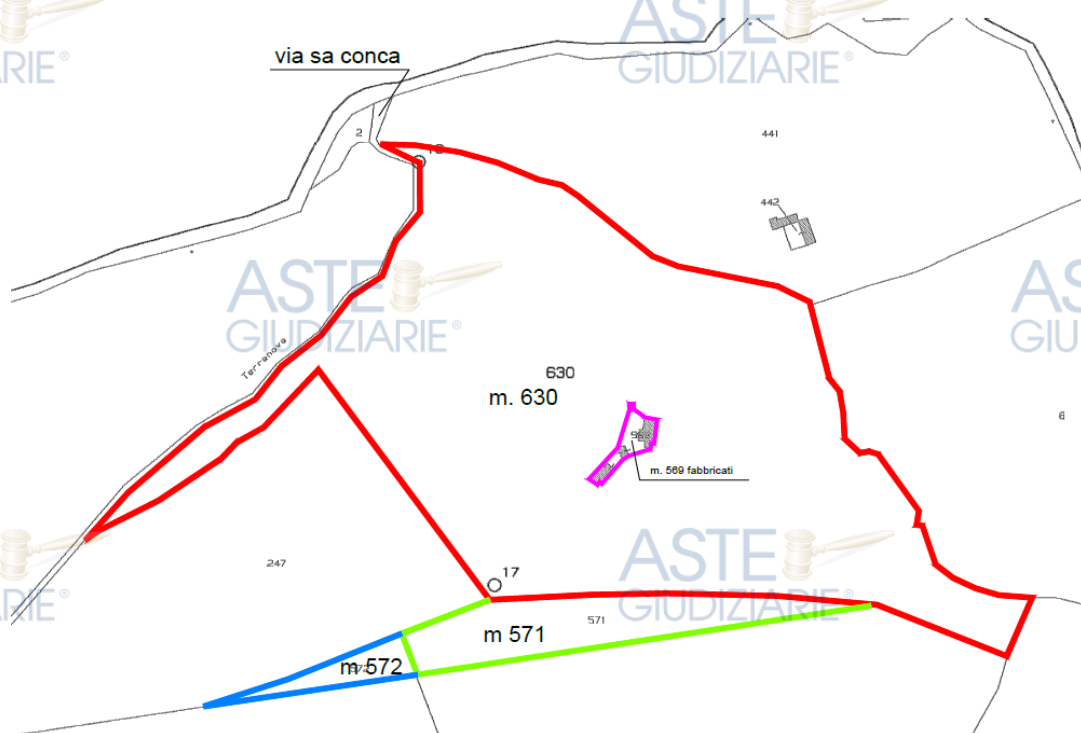
(fonti: Allegato C del DPR 138/1998, Agenzia delle entrate: Manuale banca dati quotazioni OMI, Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie ragguagliata
Locale di sgombero Pertinenza non comunicante	mq 79.53	0.25	mq 19.89
Pertinenza di ornamento Tettoia (fino a 25 mq)	mq 25.00	0.10	mq 2.50
Pertinenza di ornamento Tettoia (oltre 25 mq)	mq 1.76	0.05	mq 0.09
TOTALE			mq 22.48

Mappali 630, 571, 572

Si tratta del lotto di terreno sul quale è edificato il fabbricato, composto da 3 mappali. Il terreno, a destinazione urbanistica pascolo, è attualmente incolto per la massima parte, ad eccezione di due piccole coltivazioni a vitigno, della superficie complessiva di circa 4200 mq su un totale complessivo di 8 ha, 64 a, 58 ca (84'658 mq), a giacitura ondulata, attraversato da un rio censito avente numero di Strahler 2 (distante dal fabbricato circa 50 metri). Il lotto è accessibile dal via Sa Conca. I terreni, ad esclusione delle due zone coltivate a vigneto, sono incolti.

Sul mappale 630 è presente una vasca per la raccolta dell'acqua.

**Descrizione delle caratteristiche della zona:**

Gli immobili oggetto della presente stima sono situati nell'agro del comune di Olbia, in località Berchiddeddu, a distanza di circa 2 km dal centro abitato della frazione e di circa 16 km da Olbia. La zona di ubicazione è una zona a destinazione agricola, con edificato sparso su lotti di grandi dimensioni.

QUESITO TRE

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.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Le unità immobiliari sono censite al catasto del Comune di Olbia come segue:

Catasto Fabbricati: Foglio 3, Mappale 569, subalterno 1, piano terra, Cat. A3, Cl. U, vani 7, superficie catastale mq 188, rendita 397,65 €

Catasto Terreni sez. B Salto di Giosso al foglio 3, mappale 571, pascolo, classe 2, superficie 76 a 45 ca, reddito dominicale € 5,92, reddito agrario € 5,13; Mappale 572, pascolo, classe 2, superficie 17 a 69 ca, reddito dominicale €1,37, reddito agrario € 1,19; mappale 630, pascolo, classe 2, superficie 7 ha 52 a 44 ca, reddito dominicale € 59,29, reddito agrario € 50,52.

Gli immobili risultano correttamente inseriti in mappa
I dati catastali sono corretti.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia individuano l'immobile in zona E1 (**E1**: Zone agricole irrigue destinate alla produzione agricola) dello strumento urbanistico vigente (P.d.F.) ed in zona E1 (**E1**: “Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata) per una parte del mappale 630, mentre in zona E2.c (**E2 c**: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità come ad es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate) per la restante superficie, dello strumento urbanistico adottato (PUC).

La sottoscritta ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica relativo ai mappali 630, 571 e 572.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi 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

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia privata e l'Ufficio Condono del comune di Olbia è stato possibile verificare che gli immobili presenti sul lotto sono stati edificati senza Licenze, Concessioni o Permessi di Costruire.

A seguito di verifiche sulla cartografia storica aerea, si è potuto verificare che nella foto aerea dell'anno 1968 era già presente sul lotto un fabbricato rurale, che corrisponde con molta probabilità ad una parte del fabbricato che attualmente ha destinazione residenziale, questo è desumibile sia dalla posizione della sagoma sulla foto aerea che dall'analisi della struttura costruttiva del fabbricato, in quanto è ben evidente che lo stesso è stato costruito con due diverse tecnologie, delle quali una, con muri in granito e solaio con putrelle di ferro, è certamente quella risalente al fabbricato originario.

Questo è importante in quanto ci troviamo in una zona rurale e la legge urbanistica dell'epoca (legge 1150/1942) prevedeva che nelle zone al di fuori del centro urbano, prive di pianificazione, non fosse necessario richiedere la Licenza di Costruzione per edificare qualsivoglia tipo di fabbricato. Pertanto, parte del fabbricato residenziale rientrerebbe nella casistica degli edifici cosiddetti 'ante 67', ovvero realizzati anteriormente al 01/09/1967, prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte (Legge 765/67), legittimi anche in assenza di titolo edilizio. Lo stato legittimo dei fabbricati edificati 'ante 67' va provato, secondo quanto recita l'art. 9 bis, comma 1 bis del DPR 380/01:

“Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”

Nel caso in specie la documentazione fornita dalle foto aeree costituisce l'elemento probante.

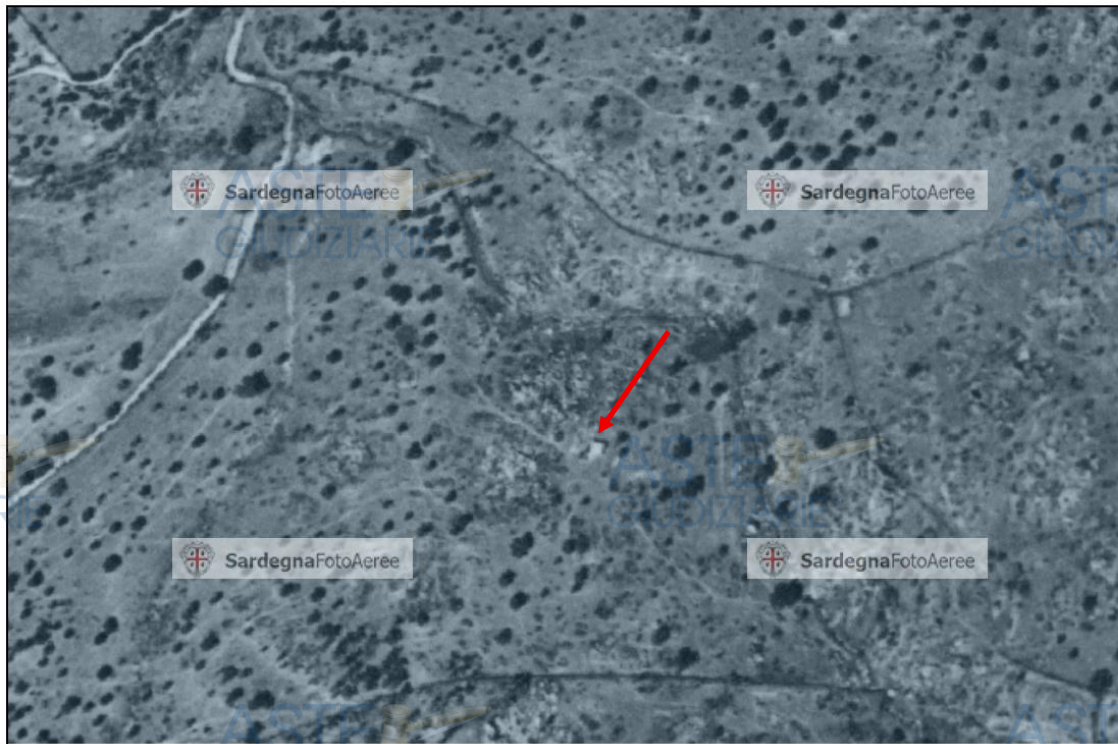


Foto aerea 1968

La parte eccedente il fabbricato originario ed i restanti fabbricati (locali di sgombero e tettoia), privi di titolo edilizio, potrebbero essere sanati con l'applicazione dell'art. 40, comma 6 della legge 47/85 (primo condono edilizio), che recita: *"nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*. Poiché il debito venne contratto con decreto ingiuntivo n.203/88 del Tribunale di Tempio Pausania del 28/10/1988 e i fabbricati privi di titolo edilizio appaiono per la prima volta nelle foto aeree dell'anno 1998/1999, gli stessi possono essere oggetto di Condono Edilizio ai sensi della legge 326/2003.



Foto aerea 1998

Stima dei costi di regolarizzazione

Per la regolarizzazione delle parti abusive sarà necessario incaricare un tecnico iscritto all'albo di redigere la pratica di Condono Edilizio composta da elaborati grafici e relazionali, documentazione fotografica, dichiarazioni varie.

Le spese da sostenersi saranno quelle relative alla parcella del tecnico, che quelle relative al pagamento degli oneri concessori e, trattandosi di condono edilizio, dell'oblazione.

Le spese tecniche ammonteranno a € 6'000,00 + oneri di legge (4% cassa professionale e 22% IVA) per un totale di € 7'612,80

L'oblazione per la tipologia di abuso è di 100,00 €/mq, per un totale di € 13'153,00

La Bucalossi nel Comune di Olbia, in zona E di piano urbanistico, per la superficie ed il volume in condono è di € 5'900,00

Il totale delle spese da sostenersi per la regolarizzazione delle opere abusive sarà di € 7'612,80 + € 13'153,00 + € 5'900,00 = € 26'666,00

I fabbricati sono ovviamente privi di agibilità e di qualsivoglia certificazione relativa agli impianti

QUESITO SETTE

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;

La proprietà non pare essere gravata dai suddetti vincoli.

QUESITO OTTO

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;

Unità non soggette a condominio, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari, oltre a quelli precedentemente elencati.

QUESITO NOVE - "Divisione in lotti"

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Analizzata la conformazione del bene e la destinazione urbanistica della zona, la divisione in più lotti non è vantaggiosa per la vendita.

QUESITO DIECI - "Divisibilità in natura"

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;

L'unità immobiliare è pignorata per intero.

QUESITO UNDICI - "Stato del bene"

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari erano occupate dall'esecutata.

QUESITO DODICI

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

L'immobile è occupato dalla proprietaria esecutata.

QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”

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 servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Nessuno dei vincoli sopra elencati.

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite 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.

Premessa:

Si assume come metodo di stima il metodo sintetico – comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà in base al parametro €/mq.

Doveroso premettere che per la zona in questione l'OMI non fornisce dati e l'offerta sul mercato pare essere molto scarsa.

In merito ai valori delle compravendite relative ai fabbricati, sono disponibili i valori del Borsino Immobiliare, valori rappresentativi delle transazioni concluse, che per unità immobiliari della tipologia di quella in oggetto variano da un minimo di 638 €/mq per abitazioni di qualità inferiore alla media di zona, ad un massimo di 1'206 €/mq per ville e porzioni di ville. Sul mercato sono disponibili pochi immobili e la richiesta è variabile tra un minimo di 520 €/mq ad un massimo di 1'000,00 €/mq.

Analogamente per i terreni, non sono disponibili valori rappresentativi delle transazioni concluse e anche le offerte sono poche. In media il valore dei terreni in vendita nella zona varia da 1,00 €/mq a 3,00 €/mq. Il valore massimo si incontra nella maggior parte dei casi per terreni includenti fabbricati agricoli quali capannoni, stalle, ecc....

Stima dei terreni

(foglio 3, mappali 630, 571, 572)

Viste le caratteristiche peculiari dei terreni con presenza dei due piccoli appezzamenti di vitigno, tenuto conto delle dimensioni e dell'accessibilità, dell'orografia, della posizione e del quadro urbanistico di riferimento che comunque permette a determinate condizioni la realizzazione di attività produttive legate al mondo agricolo e rurale, la presenza dell'acqua all'interno del lotto, si stima che il più aderente valore di mercato è di 2.00 €/mq

$V = mq \times €/mq$

$V = 84'658 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = 169'316,00 \text{ €}$

Stima del fabbricato

A causa della carenza di informazioni in merito alle compravendite concluse nella zona, si è stabilito di utilizzare una media tra i valori indicati dal Borsino Immobiliare, che si fondano sull'analisi delle transazioni concluse, e una media tra i valori dei pochi immobili posti sul mercato.

Valore medio desunto dal Borsino immobiliare: $(638 + 1'206) / 2 = 922,00 \text{ €/mq}$

Valore medio desunto dalle offerte sul mercato: $(520 + 1'000) / 2 = 760,00 \text{ €/mq}$

Valore medio di mercato: $(922 + 760) / 2 = 841,00 \text{ €/mq}$

Fabbricato residenziale

Dato che lo stato di conservazione dell'immobile è da definirsi "mediocre", applicheremo al valore al metro quadro individuato, il coefficiente di riduzione pari ad 0.80. (art. 21 L.392/1978)

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò: $841,00 \times 0.8 = 672,00 \text{ €/mq}$.

Fabbricato residenziale censito al foglio 3, mappale 569, sub 1

Valore di mercato $€ 672,00 \times 160,25 \text{ mq} = 107'688,00 \text{ €}$.

In merito alle pertinenze, ovvero la tettoia e il fabbricato adibito a sgombero, si utilizzerà per il calcolo lo stesso valore unitario di partenza, opportunamente decrementato ed applicato alle superfici ragguagliate secondo quanto previsto dall' Allegato C del DPR 138/1998.

Tettoia

Anche in questo caso lo stato di conservazione è definito mediocre, applicheremo quindi il coefficiente di riduzione di 0.80. (art. 21 L.392/1978)

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò: $841,00 \times 0.80 = 672,00 \text{ €/mq}$.

Tettoia censita al foglio 3, mappale 569, sub 1

Valore di mercato $€ 672,00 \times 4.36 \text{ mq} = 2'930,00 \text{ €}$.

Locale di sgombero

Lo stato di conservazione è scadente, applicheremo quindi il coefficiente di riduzione di 0,60. (art. 21 L.392/1978)

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò: $841,00 \times 0,60 = 504,60 \text{ €/mq}$.

Locale di sgombero censito al foglio 3, mappale 569, sub 1

Valore di mercato € 504,60 x 22,49 mq = 11'343,00 €.

Al valore così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la pratica edilizia di completamento, quantificati in € 26'666,00

Valore dell'immobile € 107'688,00 + € 2'930,00 + € 11'343,00 - € 26'666,00 =
€ 95'295, 00.

VALORE TOTALE:

Immobile censito al foglio 3, mappale 569, sub 1 € **95'295,00**

Terreno censito al foglio 3, mappale 630, 571, 572 € **169'316,00**

TOTALE: € 264'611,00

FORMAZIONE DEI LOTTI:**LOTTO UNICO**

Intera proprietà di Unità Immobiliari censite al foglio 3, mappale 569, sub 1 Catasto Fabbricati e al foglio 3, mappali 571, 572, 630 Catasto Terreni del Comune di Olbia

PREZZO BASE: 264'611,00€.

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°21 pagine inclusa la presente e 9 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 14/05/2026

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli