

*** Dato oscurato ***
 *** Dato oscurato ***
 *** Dato oscurato ***
 *** Dato oscurato ***
 *** Dato oscurato ***
 *** Dato oscurato ***
 *** Dato oscurato ***
 *** Dato oscurato ***

Creditore Intervenuto
 Creditore
 Creditore
 Terzo
 Terzo
 Debitore
 Creditore

Avv. Pes Francesca
 Avv. Pes Sebastiano
 Avv. Borchì Fabrizio
 Avv. Papandrea Umberto
 Avv. Chiericati Rosa
 Avv. Maimone Fernando
 Avv. Cudoni Giuseppe

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Termini di riferimento: Prossima Udiienza 16/12/2025

Il sottoscritto *** Dato oscurato *** con studio a *** Dato oscurato *** , con riferimento alla comunicazione dell'III.mo Giudice delegato in data 01/09/2021, ha prestato giuramento in data 08/09/2021, in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" dichiarando e pronunciando le seguenti parole: "Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi.

L'incarico conferito è articolato nei quesiti di seguito riportati e dovrà essere espletato secondo le prescrizioni specificate.

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

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.

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.

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.

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

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 (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali

precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

- iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;
- iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

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;

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

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).

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.

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 obbligazioni 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.

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 alleghi copia dei piani urbanistici.

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;

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 eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli 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 eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carroia, ad ogni

singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

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.

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

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.

Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le

operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

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).

RISPOSTE AI QUESITI

E' stata verificata 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, a tal scopo si precisa quanto segue:

I fabbricati sono censiti nel comune di Olbia con i seguenti dati:

Foglio 1 particella 329 sub 1 del N.C.E.U. abitazione P.S1, via Pischina Negra n. 1-1/A

Categoria catastale A7, vani 4,5 (N.C.E.U.)

Foglio 1 particella 329 sub 2 del N.C.E.U. abitazione P. T., via Pischina Negra n. 1-1/A

Categoria catastale A7, vani 6 (N.C.E.U.)

I dati corrispondono con trascrizioni, pignoramento e quant'altro, in quanto gli stessi alla data dell'incarico del sottoscritto C.T.U. risultavano inseriti correttamente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio Provincia di Sassari).

Si precisa che la particella 329 oggi a seguito di un aggiornamento catastale viene ridefinita con il n. 222

VERIFICHE IMMOBILI

ACCESSI AGENZIA ENTRATE (Ufficio Territorio Provincia Di Sassari)

Verifica in presenza del 13/10/2023 alle ore 11,05

Verifica in presenza del 03/11/2023 alle ore 8,41

ACCESSI AGLI IMMOBILI, VERIFICHE E DESCRIZIONE GENERALE

Primo sopralluogo in data 04/06/2024, nell'occasione era presente il *** Dato oscurato *** in qualità di funzionario delegato I.V.G.

Interventi: effettuato il sopralluogo necessario per le verifiche planimetriche dello stato di fatto. E' stato eseguito rilievo topografico dei punti fiduciali, del lotto e di alcuni punti di riferimento necessari per la verifica generale della situazione reale.

Secondo sopralluogo in data 05/08/2025, nell'occasione era presente il *** Dato oscurato *** in qualità di funzionario delegato I.V.G.

Interventi: effettuato il sopralluogo necessario per le verifiche planimetriche dello stato di fatto.

E' stato eseguito rilievo grafico dei due fabbricati, pratica necessaria per la ricostruzione digitale dello stato di fatto realizzato, successivamente ragguagliato allo stato autorizzato.

ATTIVITA' CATASTALI

Si precisa altresì che l'incarico al sottoscritto CTU, inizialmente era riferito alla verifica catastale, con particolare riferimento alle problematiche derivate dalle modifiche apportate alla cartografia generale da parte dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio Provincia di Sassari).

Fatte tutte le considerazioni del caso, con riferimento al rilievo topografico effettuato dal sottoscritto C.T.U., alla ricostruzione delle geometrie autorizzate con i seguenti elaborati:

- ✓ primo frazionamento (particella (c) ora 222 del N.C.E.U.) del 25/10/1974 prot. 21456
- ✓ tipo mappale (222 del N.C.E.U.) del 23/05/1978 prot. 9373
- ✓ frazionamento n. SS0036953 11/02/2008 part. 988
- ✓ frazionamento n. SS0063429 25/03/2008 part. 992
- ✓ C.T.U. *** Dato oscurato *** del 07/10/2013
- ✓ Estratto di mappa del 02/05/2016
- ✓ Estratto di mappa del 02/03/2022
- ✓ Rilievo topografico del sottoscritto C.T.U.
- ✓ Tutte le comunicazioni e le verifiche intercorse fra il C.T.U. e l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio Provincia di Sassari)

DEDUZIONI FINALI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA

Accertata la necessità di rielaborare la perizia nel rispetto delle disposizioni vigenti, il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice delegato per il completamento di tutte le operazioni necessarie per la definizione della procedura nel rispetto delle disposizioni vigenti, compresa la rivalutazione dell'immobile con aggiornamento della perizia precedente e alla presentazione delle pratiche catastali mancanti.

ELABORAZIONI CATASTALI DI RETTIFICA

Lo stato attuale di possesso dei beni oggetto della procedura risulta libero.

In data 04/08/2025 è stato prenotato appuntamento c/o l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Tempio Pausania sito in via Olbia)

Prenotazione n° JD-C005 alle ore 11,35 "registrazione atti e contratti di locazione":
in tale occasione la funzionaria delegata, mediante verifica formale del software dedicato (serpico) dichiara verbalmente l'assenza di contratti di locazione.

Si precisa che la provenienza del bene è riferita al seguente atto pubblico di compravendita in piena proprietà della società esecutata. Atto di compravendita redatto dal Notaio Campus Mario Francesco in Calangianus (OT) Rep.7906 del 25-11-1974, trascritto il 09-12-1974 al Reg. Gen. n°4283 e Reg. Part. n°3689.

Sono state effettuate tutte le 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.

- ✓ non sono presenti 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*);
- ✓ non sono stati riscontrati di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, e di conseguenza non si evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- ✓ non si segnala l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali)

non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale in quanto trattasi di due unità immobiliari isolate e autonome per le quali non è reso necessario regolamento condominiale, né la redazione di tabelle millesimali.

Si precisa che con riferimento alla nota indicata nella precedente C.T.U. Ing. **Ing. Paolo Cossu** di seguito indicata:

Oneri di natura condominiale

Dalle informazioni raccolte non risultano oneri di natura condominiale, fatto salvo il pagamento della quota annuale di € 500,00 al villaggio Jaga Brusjada per l'allacciamento e l'utilizzo dell'impianto fognario e del relativo depuratore.

Il sottoscritto C.T.U. con riferimento a una comunicazione telefonica e a una PEC indirizzata a *** Dato oscurato *** di seguito indicata

Il giorno 09/09/2025 alle ore 09:51:41 (+0200) consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: 0AB2966F.0038943C.2D757DEC.EA42CB8E.

Si precisa che alla data odierna il sottoscritto non ha ricevuto alcun riscontro in merito ad eventuali oneri per l'allaccio fognario sopra indicato.

DESCRIZIONI GENERALI

Si precisa che per quanto riguarda le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.Lgs n. 37/2008 e successive modifiche non è stato possibile reperire documentazioni valide per la verifica di conformità degli impianti sopra citati. Si precisa che la struttura è dotata di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Olbia in data 19/04/2007.

- ✓ i beni pignorati per la quota di 1/1, si precisa che trattasi di due unità immobiliari distinte rese autonome da un punto di vista sia catastale che funzionale;
- ✓ la piscina potrebbe essere individuata come bene comune e/o esclusivo (la stessa allo stato attuale non risulta censita a causa dei problemi catastali esposti in precedenza.
- ✓ è stata valutata la possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti, nel rispetto della situazione di fatto riscontrata e della pratica catastale depositata;
- ✓ si precisa ulteriormente che la formazione dei lotti rispetta scrupolosamente la tipologia complessiva del bene rispetto allo stato di fatto riscontrato, evitando ulteriori frammentazioni in lotti;
- ✓ l'accesso risulta con ingresso comune sia carrabile che pedonale da via Pischina Negra n. 1-1/A

Nei quadri successivi (formazione dei lotti) sarà descritto il quadro generale di ogni singola unità, con specifico riferimento alle indicazioni di: 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.

Trattandosi di più immobili pignorati, è stata effettuata la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Gli immobili non sono stati edificati in area sottoposta a regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

DETERMINAZIONE VALORI IMMOBILI

E' stato determinato il valore delle singole unità che costituiscono i due lotti, nel rispetto del progetto autorizzato e dello stato reale degli immobili, considerando per ciascun lotto gli eventuali interventi di adeguamento, lo stato di conservazione dello stesso e tutti gli elementi necessari per dare un valore congruo e coerente rispetto ai valori di mercato correnti; il pignoramento riguarda la proprietà per la quota di 1/1.

Nel caso specifico il valore complessivo e/o di singolo lotto è nettamente superiore ai valori minimi per i quali si applica il provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

DATI CATASTALI RIFERITI AL NUOVO ACCATASTAMENTO

Per quanto riguarda la situazione catastale il sottoscritto ha provveduto a reperire pratica di accatastamento suddivisa nelle seguenti fasi catastali:

1. Tipo di frazionamento (particella (c) ora 222 del N.C.E.U.) del 25/10/1974 prot. 21456
2. Tipo mappale (222 del N.C.E.U.) del 23/05/1978 prot. 9373

I beni nei dati del pignoramento vengono così descritti:

Fabbricati siti in comune di Olbia:

- a. Foglio 1 particella 329 sub 1 del N.C.E.U. abitazione P.S1, via Pischina Negra n. 1-1/A Categoria catastale A7, vani 4,5 (N.C.E.U.)
- b. Foglio 1 particella 329 sub 2 del N.C.E.U. abitazione P. T., via Pischina Negra n. 1-1/A Categoria catastale A7, vani 6 (N.C.E.U.)

I dati catastali indicati nella data del pignoramento identificano gli immobili in modo esatto, di precisa altresì che alla data attuale con riferimento ai seguenti dati:

Variazione del 02/03/2022 Pratica n. SS0012490 in atti dal 02/03/2022 bonifica identificativo catastale (n.3173.1/2022) nuova numerazione che passa da 329 a 222 (vedi visura storica) **(costituita dalla soppressione della particella C.E.U. Sez. Fgl. 1 p.la 329 per allineamento mappe)**

Sono state acquisite le seguenti documentazioni catastali: mappe, visure storiche, gli elaborati planimetrici a seguito di accatastamento delle unità da parte del sottoscritto C.T.U..

Su dichiarazione dell'I.V.G., a seguito della richiesta telefonica effettuata in data 21/07/2025, il funzionario IVG precisa, che per il periodo corrente (anno 2013) il modulo di controllo della pratica in oggetto non è stato depositato perché non necessario

Sono state svolte tutte le attività necessarie per acquisire i seguenti documenti di tutti i titoli validi e comunque, si precisa che gli elaborati amministrativi (già presenti nel fascicolo) non sono stati richiesti c/o Archivio Comune di Olbia in quanto quelli allegati sono stati ritenuti sufficienti nella loro totalità;

- i) planimetria catastali;
- ii) titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici, dei quali si evidenzia, che gli stessi sono stati già allegati nella precedente C.T.U..

1. Licenza Edilizia n.858 rilasciata dal Sindaco di Olbia in data 22.01.1975;

2. Concessione in sanatoria ai sensi della legge n.47/85 e L.R. 23/85, pratica n. 5122 del 22/05/2000 per le seguenti opere:
- a) realizzazione di un piano seminterrato composto da n.1 soggiorno, n.1 pranzo, n.1 cucina, n.2 letto, wc, disimpegno, ripostiglio e al piano terra una veranda coperta. Costruiti in difformità dalla licenza edilizia n.858 del 22.01.1975;
3. Concessione Edilizia n.184 pratica edilizia n° 184-01del 18/06/2001 relativa a: ristrutturazione, manutenzione straordinaria, ampliamento di una veranda e realizzazione di una piscina con annesso locale tecnico interrato;
- iii) Certificato di Abitabilità pratica n° 9414 del 19/04/2007;
 - iv) sono state effettuate le visure storiche degli immobili;
 - v) non sono presenti dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale. **(vedi visure ipotecarie allegate)**
 - vi) i dati indicati nel pignoramento, corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili in modo corretto.

STORIA CATASTALE

SITUAZIONE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

I fabbricati sono censiti nel comune di Olbia con i seguenti dati:

- 1) Foglio 1 particella 329 sub 1 del N.C.E.U. abitazione P.T., via Pischina Negra n. 1-1/A Categoria catastale A7, vani 4,5 (N.C.E.U.)
- 2) Foglio 1 particella 329 sub 2 del N.C.E.U. abitazione P. 1., via Pischina Negra n. 1-1/A Categoria catastale A7, vani 6 (N.C.E.U.)

SITUAZIONE ATTUALE

Variazione del 02/03/2022 pratica n. SS0012490 in atti dal 02/03/2022, bonifica identificativo catastale (n.3173.1/2022)

Costituita dalla soppressione della particella C.E.U. Sez Fgl. 1 pla 329 per allineamento mappe)

- 1) Foglio 1 particella 222 sub 1 del N.C.E.U. abitazione P.T., via Pischina Negra n. 1-1/A Categoria catastale A7, vani 4,5 (N.C.E.U.)
- 2) Foglio 1 particella 222 sub 2 del N.C.E.U. abitazione P.1., via Pischina Negra n. 1-1/A Categoria catastale A7, vani 6 (N.C.E.U.)

- La ditta proprietaria degli immobili è una società di seguito indicata:

Foglio:1 Particella:222 Subalterno: **1 piano terra (indicazione di piano errato seminterrato)**
IMMOBILIARE RANIXE S.R.L. con sede in GREZZAGO (MI) P. iva 13246110152 prop. 1/1

Foglio:1 Particella:222 Subalterno: **2 piano primo (indicazione di piano errato terra)**
IMMOBILIARE RANIXE S.R.L. con sede in GREZZAGO (MI) P. iva 13246110152 prop. 1/1

Si evidenzia che la quota di proprietà degli immobili è 1/1 a favore di **Immobiliare Ranixe S.R.L.** con riferimento al seguente atto di compravendita:

Atto del 27/04/2007 Pubblico ufficiale GRIMALDI NICOLA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 17198 - COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 3717.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 16/05/2007

OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni intestati alla *** Dato oscurato ***, si dichiara che alla data dei sopralluoghi le unità immobiliari non risultano occupate.

E' stata accertata la situazione relativa alla situazione amministrativa e catastale degli immobili, a seguito della quale si precisa quanto segue:

CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sono state predisposte ed effettuate le 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 di seguito indicate:

TRASCRIZIONI

Dati della richiesta

Immobili : Comune di OLBIA (SS) * Comuni collegati

Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 1 - Particella 329 subb 1 e 2

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 10/09/2025

Elenco immobili

Comune di OLBIA (SS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 00329 Subalterno 0001
2. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 00329 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 12/11/1997 - Registro Particolare 4972 Registro Generale 7024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 19/10/1997

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 15/10/1999 - Registro Particolare 5912 Registro Generale 8375

Pubblico ufficiale FRANCESCO LACCHI Repertorio 39394 del 13/10/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 15/10/1999 - Registro Particolare 1309 Registro Generale 8376

Pubblico ufficiale FRANCESCO LACCHI Repertorio 39395 del 13/10/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2848 del 03/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 12/02/2001 - Registro Particolare 857 Registro Generale 1334

Pubblico ufficiale LACCHI FRANCESCO Repertorio 42550 del 29/01/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Pag. 1 – Segue

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SASSARI Data 10/09/2025 Ora 17:00:59

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Ispezione telematica: Ispezione n. T115827 del 10/09/2025 per immobile

Richiedente *** Dato oscurato ***

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 15/05/2007 - Registro Particolare 3717 Registro Generale 6145

Pubblico ufficiale GRIMALDI NICOLA Repertorio 17198/13194 del 27/04/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 15/05/2007 - Registro Particolare 1104 Registro Generale 6146

Pubblico ufficiale GRIMALDI NICOLA Repertorio 17199/13195 del 27/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 20/02/2012 - Registro Particolare 1184 Registro Generale 1642

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1591/2011 del 25/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 23/05/2016 - Registro Particolare 2732 Registro Generale 3929

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1047 del 03/12/2015

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1212 del 31/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Si precisa che tutti i beni oggetto di pignoramento, e siti in Comune di Olbia, Loc. Rudalza, via Pischina Negra, sono contenuti nelle note di trascrizione.

ATTI AMMINISTRATIVI RILASCIATI

1. Licenza Edilizia n ° 858 rilasciata dal Sindaco di Olbia in data 22/01/1975;
2. Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n.47/85 e L.R. 23/85 per le seguenti opere: realizzazione di un piano seminterrato composto da n.1 soggiorno, n.1 pranzo, n.1 cucina, n.2 letto, wc, disimpegno, ripostiglio e al piano terra una veranda coperta. Costruiti in difformità dalla licenza edilizia n.858 del 22.01.1975;
3. Concessione Edilizia n.184 del 18.06.2001 relativa a: ristrutturazione, manutenzione straordinaria, ampliamento di una veranda e realizzazione di una piscina con annesso locale tecnico interrato;

INQUADRAMENTO URBANISTICO

PIANO URBANISTICO COMUNALE NORME TECNICHE SI ATTUAZIONE

Zone F – TURISTICHE

NORME

CAPO VII - ZONE TURISTICHE

Art. 30 - Zone turistiche (F)

30.1 Comprendono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, come definito nelle tavole 10.00, 10.01, 10.02 in scala 1/10.000.

30.2 In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenze e servizi strettamente connessi con la residenza;
- b) servizi pubblici;
- c) alberghi e complessi ricettivi in genere;
- d) servizi ed attrezzature culturali, turistiche, sportive, ricreative;
- e) attrezzature commerciali con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi

30.4 In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per mezzo di Piano di Lottizzazione convenzionata (PL), esteso ad ogni zona omogenea.

Il Comune può autorizzare uno o più proprietari delle superfici incluse nella zona a presentare il Piano Lott. esteso all'intera zona, sempre che essi abbiano notificato agli altri

proprietari formale invito a predisporre congiuntamente il P. L. e siano trascorsi 60 giorni dalla notificazione senza che sia stato comunicato il necessario assenso ai proponenti.

In tal caso i proprietari "proponenti" possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera zona. In tale ipotesi il piano si potrà attuare per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

I diversi proprietari dovranno attuare i vari stralci funzionali secondo le previsioni contenute nel piano attuativo come sopra predisposto e approvato.

Il proprietario o i proprietari che abbia (abbiano) predisposto il piano attuativo esteso all'intera zona e via via (diano) attuazione per la parte convenzionata di propria competenza, dovrà (dovranno) predisporre le opere di urbanizzazione del proprio comparto convenzionato così da facilitare le connessioni al proprietario (proprietari) successivo (successivi).

Gli stralci funzionali dovranno essere conformi al piano esteso all'intera zona omogenea approvato dalla Amministrazione, e le eventuali varianti dovranno avere l'assenso di tutti i proprietari appartenenti alla zona medesima.

Piano di Assetto Idrogeologico Regionale

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), riguarda la classificazione:

Hg0 = pericolosità da frane aree per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali.

Non sono presenti 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*);

Non sono presenti vincoli e/o 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;

Non si segnala l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

VALUTAZIONE FRA ATTI AMMINISTRATIVI REPERITI E STATO DI FATTO

1. Licenza Edilizia n.858 rilasciata dal Sindaco di Olbia in data 22.01.1975;
 2. Concessione in sanatoria ai sensi della legge n.47/85 e L.R. 23/85, pratica n. 5122 del 22/05/2000 per le seguenti opere:
 - b) realizzazione di un piano seminterrato composto da n.1 soggiorno, n.1 pranzo, n.1 cucina, n.2 letto, wc, disimpegno, ripostiglio e al piano terra una veranda coperta. Costruiti in difformità dalla licenza edilizia n.858 del 22.01.1975;
 3. Concessione Edilizia n.184 pratica edilizia n° 184-01 del 18/06/2001 relativa a: ristrutturazione, manutenzione straordinaria, ampliamento di una veranda e realizzazione di una piscina con annesso locale tecnico interrato;
- iii) Certificato di Abitabilità pratica n° 9414 del 19/04/2007;

Per quanto attiene alla conformità dell'immobile si precisa quanto segue:

Da una attenta analisi fra titoli autorizzativi e stato di fatto riscontrato, dopo aver caricato digitalmente lo stato autorizzato, quello attuale e dopo il raffronto fra le due situazioni si evidenziano una serie di difformità di seguito indicate:

MODIFICHE INTERNE

PIANO SEMINTERRATO (erroneamente censito c/o Agenzia Entrate come piano terra)

- 1) Realizzazione struttura locale tecnico (non utilizzabile h. = mt 1,19) con bucatore esterne
- 2) Modifica ubicazione locale tecnico interrato piscina
- 3) Modifica geometria e posizionamento piscina

MODIFICHE ESTERNE

PIANO SEMINTERRATO (erroneamente censito c/o Agenzia Entrate come piano terra)

PROSPETTO Nord-Ovest (definito in progetto principale)

1. Modifica infissi (inversione posizionamento portellone con porta.
2. Leggera modifica geometria scala esterna collegamento al piano terra
3. Ampliamento veranda coperta

PROSPETTO Sud-Est (definito in progetto retrospetto)

1. Realizzazione piccola finestra nel vano seminterrato indicato come locale tecnico

PROSPETTO Nord-Est (definito in progetto laterale sinistro)

1. Realizzazione piccola finestra nel vano seminterrato indicato come locale tecnico
2. Inserimento comignolo sulla copertura

PROSPETTO Sud-Ovest (definito in progetto laterale destro)

1. Realizzazione piccola finestra nel vano seminterrato indicato come locale tecnico

CORTILE DI PERTINENZA

1. Realizzazione struttura ombreggiante con porzione coperta (posizionata a confine del lotto), nella quale sono stati realizzati i seguenti accessori: forno, camino e ripostiglio.
2. Realizzazione ombreggiante in adiacenza ai due cancelli di ingresso (lato strada)

Si precisa che gli elaborati grafici evidenziano dettagliatamente posizione e dimensioni di tutte le opere.

Tali interventi, parte dei quali non sanabili in quanto realizzati a confine di altra proprietà vanno proposti in demolizione con ripristino totale dello stato legittimo originario.

PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER REGOLARIZZAZIONE OPERE

La pratica consiste nella richiesta di Accertamento di Conformità per mantenimento e adeguamento delle opere allo stato legittimo.

La valutazione dei costi di sanatoria, consiste nell'inquadramento delle difformità riscontrate fra progetto autorizzato e stato di fatto rilevato. Questo confronto, rappresentato graficamente in una tavola sinottica, evidenzerebbe tutte le difformità, fra stato legittimo e stato di fatto, che in sede di esame di progetto e di studio delle situazioni attuali genera la proposta tecnica sulla quale si ottiene il pronunciamento degli enti competenti (Ufficio Edilizia Privata, Ufficio Tutela Paesaggio e Soprintendenza). Oggi si può ipotizzare una valutazione, ma la stessa non essendo corredata dei pareri sopra indicati, risulterebbe molto indicativa, in quanto non si è a conoscenza dei pareri finali dei tre enti.

Tuttavia si può ipotizzare un costo totale complessivo distribuito nelle fasi di progetto, direzione lavori, demolizioni varie e adeguamenti, pari a € 45,000,00

La normativa in forza della quale l'istanza va presentata riguarda l'Art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 16-bis

Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali trova applicazione l'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni; per le opere eseguite con variazioni essenziali o in parziale difformità dalla SCIA, CILA o CIL si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nei rispettivi articoli della presente legge.
2. L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità ed euro 1.000 nelle ipotesi di variazioni essenziali.
3. La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari

per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa

alcuna nuova costruzione. In caso di valutazione positiva delle proposte, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un titolo edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non

possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al quarto periodo. In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE AL PIANO SEMINTERRATO

**Foglio 1 particella 222 sub 1 del N.C.E.U. abitazione P.S1, via Pischina Negra n. 1-1/A
Categoria catastale A7, vani 4,5 (N.C.E.U.)**

Trattasi di una unità immobiliare adibita a civile abitazione costituito dai seguenti vani, pertinenze e/o accessori così composta:

Piano	Destinazione d'uso	Superficie utile mq.
Piano seminterrato	Ing. Soggiorno	16,69
Piano seminterrato	Pranzo k	21,25
Piano seminterrato	Camera	13,20
Piano seminterrato	Camera	10,56
Piano seminterrato	Bagno	3,90
Piano seminterrato	Armadio	1,47
Piano seminterrato	Porticato	33,87
Piano seminterrato	Struttura isolamento	15,08
Piano seminterrato	Struttura isolamento	26,88

IMMOBILE AL PIANO TERRA

**Foglio 1 particella 222 sub 2 del N.C.E.U. abitazione P. T., via Pischina Negra n. 1-1/A
Categoria catastale A7, vani 6 (N.C.E.U.)**

Trattasi di una unità immobiliare adibita a civile abitazione costituito dai seguenti vani, pertinenze e/o accessori così composta:

STATO DI FATTO

Piano	Destinazione d'uso	Superficie utile mq.
Piano terra	Ingresso Soggiorno	37,90
Piano terra	Cucina	9,12
Piano terra	Ripostiglio	17,92
Piano terra	Bagno	12,80
Piano terra	Cabina armadio	45,13
Piano terra	Bagno	6,58
Piano terra	Camera	21,36
Piano terra	Studio	22,13
Piano terra	Ombreggiante	23,00
Piano terra	Terrazza scoperta	33,99
Piano terra	Terrazza scoperta	13,40
Piano terra	Terrazza coperta	19,73

Piscina

= mq 68,45

Ombreggiante lato ingresso

= mq 77,87

CARATTERISTICHE E DIMENSIONI COMMERCIALI

Foglio 1 particella 222 sub 1

Dal punto di vista costruttivo, l'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in elevazione costituita da muratura in pietra e cemento di adeguato spessore.
- Strutture orizzontali del tipo prefabbricato con travetti aventi fondello in laterizio e superiore traliccio in ferro ed interposizione di elementi in laterizio forato.
- Tavolati di divisione interna in mattoni forati di laterizio, disposti in foglio e legati con malta cementizia.
- Pavimentazione interna in monocottura.
- Pavimentazione esterna in piastrelle di monocottura e granito a opus incertum.
- Battiscopa in monocottura.
- Pavimentazione servizio igienico in ceramica.
- Rivestimenti servizio igienico, uno in ceramica di forma rettangolare e mattoni formato cm. 20x20 .
- I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetterie.
- Intonaci interni al civile.
- Tinteggiatura interna del tipo civile colore bianco.
- Porte interne in legno.
- Impianto elettrico sotto traccia.
- Impianto idrico sotto traccia.
- Impianto fognario sotto traccia. (Secondo quanto indicato allacciamento all'impianto depurazione villaggio Jaga Brujada)
- Infissi esterni in legno con scorrevoli.
- Portone ingresso in legno.

L'unità immobiliare di cui trattasi, adibita a civile abitazione, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda la struttura, all'interno non si evidenziano lesioni strutturali particolari tali da far pensare a problematiche di tipo strutturale.

Foglio 1 particella 222 sub 2

Dal punto di vista costruttivo, l'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in elevazione costituita da muratura in pietra e cemento di adeguato spessore.
- Strutture orizzontali del tipo prefabbricato con travetti aventi fondello in laterizio e superiore traliccio in ferro ed interposizione di elementi in laterizio forato.
- Tavolati di divisione interna in mattoni forati di laterizio, disposti in foglio e legati con malta cementizia.
- Pavimentazione interna in monocottura.
- Pavimentazione esterna in piastrelle di monocottura e granito a opus incertum.
- Battiscopa in monocottura.
- Pavimentazione servizio igienico in ceramica.
- Rivestimenti servizio igienico, uno in ceramica di forma rettangolare e mattoni formato cm. 10x10 e 20x30 .
- I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetterie.
- Intonaci interni al civile.
- Tinteggiatura interna del tipo civile colore bianco.
- Porte interne in legno.
- Impianto elettrico sotto traccia.
- Impianto idrico sotto traccia.

- Impianto fognario sotto traccia. (Secondo quanto indicato allacciamento all'impianto depurazione villaggio Jaga Brujada)

- Infissi esterni in legno con scorrevoli.
- Portone ingresso in legno.

L'unità immobiliare di cui trattasi, adibita a civile abitazione, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda la struttura, all'interno non si evidenziano lesioni strutturali particolari tali da far pensare a problematiche di tipo strutturale.

DEPOSITO CALCOLI STRUTTURALI GENIO CIVILE DI SASSARI

No sono stati riscontrati documentazioni relative al deposito dei calcoli strutturali. Si precisa che le opere, con riferimento al periodo di costruzione sono state realizzate successivamente alle norme di seguito indicate: Legge 1086/71 e nel Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), questo comporta il deposito del certificato di idoneità statica a firma di tecnico abilitato.

ELEMENTI DI RIFERIMENTO STIMA IMMOBILI

AGENZIA ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Suburbana/PORTISCO CUGNANA RUDALZA MARINELLA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 4 **Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico **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	1900	2650	L	7,9	11,1	L
Abitazioni civili	OTTIMO	2500	3300	L	10,4	13,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2500	L	7,1	10,4	L
Ville e Villini	NORMALE	2600	3800	L	10,8	15,8	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

Legenda

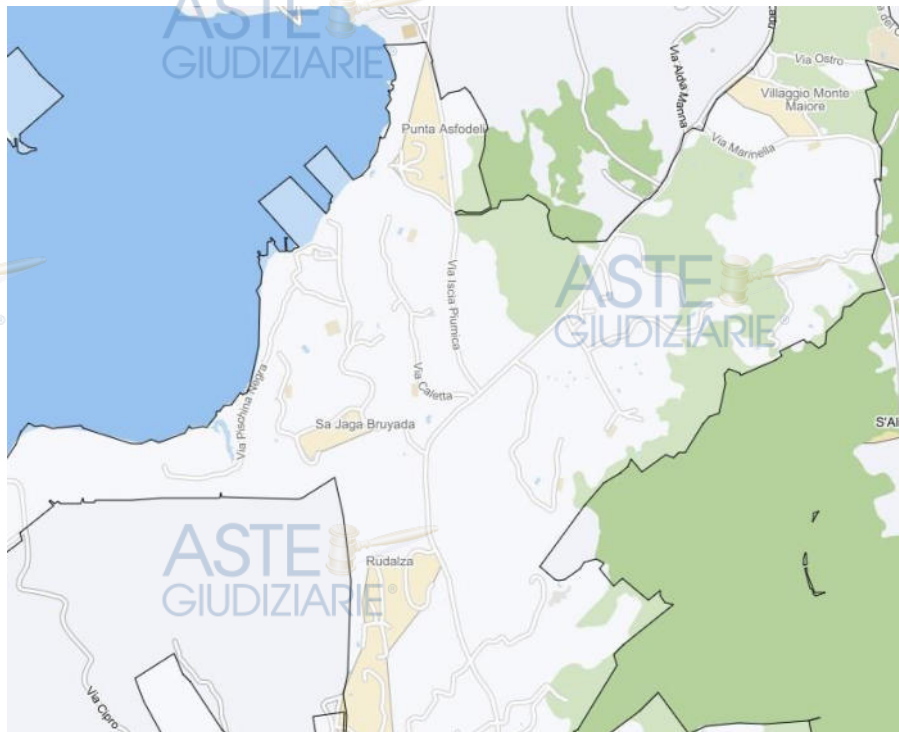
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

SCHEMA OMI CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

RESIDENZIALE: non sono stati riscontrati atti dichiarati per la zona



METODOLOGIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore degli immobili di cui trattasi si è adoperato il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, quale, l'ubicazione, la consistenza, lo stato dei luoghi, nonché la richiesta ed il valore di mercato di immobili simile ed indagini di mercato fra cui la consultazione dei dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

Si considera inoltre:

- 1) La situazione economica del mercato immobiliare attuale
- 2) La collocazione dell'immobile e le sue potenzialità di mercato rispetto all'ubicazione generale, ed in particolare alle viabilità e ai centri di grande comunicazione;
- 3) La legittimità della costruzione del fabbricato in relazione alle varie autorizzazioni dei vari Enti e le difficoltà oggettive per riprendere in mano le varie pratiche e al conformarsi alle varie norme di legge per la corretta ultimazione delle opere;
- 4) Lo stato di avanzamento dei lavori del complesso immobiliare realizzato e delle pertinenze;
- 5) Lo stato di conservazione delle opere già realizzate ed i degni avvenuti negli ultimi anni e più precisamente: grado di finitura, posizionamento rispetto agli edifici circostanti, livello

di posizionamento, livello di esposizione, grado di visualizzazione panoramico, e la distinzione fra superfici commerciali parificate e accessori.

CRITERI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Norma UNI 10750 per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Il valore commerciale stimato dal CTU, a seguito delle considerazioni sopra indicate, determinato per edifici con simili caratteristiche dimensioni e ubicazione è di € 3.700,00 per il piano terra, di € 2.700,00/mq per il piano seminterrato.**

***** Si precisa che la precedente stima aveva fatto riferimento al Borsino Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate riferita alla Loc. Porto Rotondo, mentre in realtà il riferimento corretto da utilizzare è quello di “PORTISCO CUGNANA RUDALZA MARINELLA” questo ha comportato una consistente riduzione del valore immobiliare***

CALCOLO VALORE DEGLI IMMOBILI SUDDIVISI IN LOTTI

STIMA VALORI COMMERCIALI

LOTTO 1: IMMOBILE AL PIANO SEMINTERRATO

**Foglio 1 particella 222 sub 1 del N.C.E.U. abitazione P.S1, via Pischina Negra n. 1-1/A
Categoria catastale A7, vani 4,5 (N.C.E.U.)**

Calcolo superficie lorda commerciale

Destinnaz.	Valore/mq	Coeff. R.	Valore rid./mq	Superf. Comm.	Valore finale
Abitazione	2.700,00	100%	2.700,00	96,56	260.712,00
Porticato	2.700,00	35%	945,00	34,53	32.630,85
Vano tecnico	2.700,00	10%	270,00	61,36	16.567,20
				Sommano	309.910,05

LOTTO 2: IMMOBILE AL PIANO TERRA

Foglio 1 particella 222 sub 2 del N.C.E.U. abitazione P. T., via Pischina Negra n. 1-1/A
Categoria catastale A7, vani 6 (N.C.E.U.)

Destinnaz.	Valore/mq	Coeff. R.	Valore rid./mq	Superf. Comm.	Valore finale
Abitazione	3.700,00	100%	3.700,00	120,32	445.184,00
Terrazza Coperta	3.700,00	40%	1.480,00	25,63	37.932,40
Ombreggiante	3.700,00	30%	1.110,00	23,40	25.974,00
Terrazza Scoperta	3.700,00	30%	1.110,00	33,99	37.728,90
Terrazza Scoperta	3.700,00	30%	1.110,00	15,05	16.705,50
				Sommato	563.524,80

Calcolo superficie lorda commerciale parti comuni

Destinnaz.	Valore/mq	Coeff. R.	Valore rid./mq	Superf. Comm.	Valore finale
Piscina	3.700,00	35%	1.295,00	75,46	97.720,70
Ombregginte Ing.	3.700,00	35%	1.295,00	77,87	100.841,65
Giardino	3.700,00	5%	185,00	2.251,00	416.435,00
				Sommano	614.997,35

VALORI DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1 = 309.910,05 + 50% di 614.997,35 = € 700.695,73 - 22.500,00 = 617.408,73
LOTTO 2 = 563.524,80 + 50% di 614.997,35 = € 871.023,48 - 22.500,00 = 848.523,48

Si precisa che la detrazione di € 22.500,00 è riferita ai costi della pratica di Accertamento di Conformità, necessaria per gli interventi di adeguamento.

Lotto n. 1 = € 678.195,73(seicentotrentatottomilacentonovantacinqueeuro/73)

Lotto n. 2 = € 931.810,48(novecentotrentunomilaottocentodieci euro/48)

CONCLUSIONI

Quanto esposto nella presente relazione, (composta da 23 pagine+indice) che si deposita in originale, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente esaudito il mandato affidato dall'III.mo. Giudice Dtt.ssa Antonia Palombella.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti, qualora si rendessero necessari.



ALLEGATI

- 1) TAV. A RELAZIONE PERIZIA
- 2) TAV. B RELAZIONE PERIZIA PRIVACI
- 3) TAV. 1 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 4) TAV. 2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 5) TAV. 3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- 6) TAV. 4 SERVIZIO FOTOGRAFICO
- 7) TAV. 4 ELABORATI GRAFICI C.T.U.
- 8) TAV. 5 ELENCO LOTTI



Tempio Pausania 04/10/2025



II C.T.U.

*** Dato oscurato ***



SOMMARIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2012	Errore. Il segnalibro non è definito.
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	Errore. Il segnalibro non è definito.
Termini di riferimento: Prossima Udienza 04/11/2025	Errore. Il segnalibro non è definito.
COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE	Errore. Il segnalibro non è definito.
RISPOSTE AI QUESITI	Errore. Il segnalibro non è definito.
VERIFICHE IMMOBILI	Errore. Il segnalibro non è definito.
ACCESSI AGENZIA ENTRATE (Ufficio Territorio Provincia Di Sassari)	Errore. Il segnalibro non è definito.
ACCESSI AGLI IMMOBILI, VERIFICHE E DESCRIZIONE GENERALE .	Errore. Il segnalibro non è definito.
ATTIVITA' CATASTALI	Errore. Il segnalibro non è definito.
DEDUZIONI FINALI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA Errore. Il segnalibro non è definito.	
ELABORAZIONI CATASTALI DI RETTIFICA	Errore. Il segnalibro non è definito.
DESCRIZIONI GENERALI	Errore. Il segnalibro non è definito.
DETERMINAZIONE VALORI IMMOBILI	Errore. Il segnalibro non è definito.
DATI CATASTALI RIFERITI AL NUOVO ACCATASTAMENTO	Errore. Il segnalibro non è definito.
I beni nei dati del pignoramento vengono così descritti:	Errore. Il segnalibro non è definito.
STORIA CATASTALE	Errore. Il segnalibro non è definito.
SITUAZIONE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	Errore. Il segnalibro non è definito.
SITUAZIONE ATTUALE	Errore. Il segnalibro non è definito.
OCCUPAZIONE DEI BENI	Errore. Il segnalibro non è definito.
CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Errore. Il segnalibro non è definito.
TRASCRIZIONI	Errore. Il segnalibro non è definito.
ATTI AMMINISTRATIVI RILASCIATI	Errore. Il segnalibro non è definito.
INQUADRAMENTO URBANISTICO	Errore. Il segnalibro non è definito.
VALUTAZIONE FRA ATTI AMMINISTRATIVI REPERITI E STATO DI FATTO	Errore. Il segnalibro non è definito.
MODIFICHE INTERNE	Errore. Il segnalibro non è definito.
MODIFICHE ESTERNE	Errore. Il segnalibro non è definito.
PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER REGOLARIZZAZIONE OPERE .	Errore. Il segnalibro non è definito.
DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI	Errore. Il segnalibro non è definito.
CARATTERISTICHE E DIMENSIONI COMMERCIALI	Errore. Il segnalibro non è definito.
DEPOSITO CALCOLI STRUTTURALI GENIO CIVILE DI SASSARI .	Errore. Il segnalibro non è definito.
ELEMENTI DI RIFERIMENTO STIMA IMMOBILI	Errore. Il segnalibro non è definito.
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato	Errore. Il segnalibro non è definito.
SCHEMA OMI CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI Errore. Il segnalibro non è definito.	
METODOLOGIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI	Errore. Il segnalibro non è definito.
CRITERI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	Errore. Il segnalibro non è definito.
CALCOLO VALORE DEGLI IMMOBILI SUDDIVISI IN LOTTI	20
STIMA VALORI COMMERCIALI	20
VALORI DEI SINGOLI LOTTI	21
CONCLUSIONI	Errore. Il segnalibro non è definito.