

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura n. 92/2022 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione: Dott. [REDACTED];

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili siti in Comune di Olbia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

in via Copernico 5/39-40-42-43-44-45

Foglio 29, mappale 1893, sub. 53

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

QUESITO UNO – “Esame dei documenti depositati ex art. 567, co. 2, c.p.c”	3
QUESITO DUE - “Descrizione del bene”	10
QUESITO TRE – “Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento”	12
QUESITO QUATTRO - “Procedere, ove necessario, all’aggiornamento catastale dell’immobile”	12
QUESITO CINQUE	13
QUESITO SEI – “Regolarità urbanistico-edilizia”	16
QUESITO SETTE – “Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo”	17
QUESITO OTTO – “Specifichi l’importo annuo spese fisse di gestione e di manutenzione”	17
QUESITO NOVE – “Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti”	18
QUESITO DIECI – “Dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura”	18
QUESITO UNDICI – “Accerti se l’immobile è libero o occupato”	18
QUESITO DODICI – “acquisisca il provvedimento se l’immobile è occupato”	19
QUESITO TREDICI – “Indichi l’esistenza sui beni pignoranti di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	19
QUESITO QUARTODICI – “Determini il valore di mercato dell’immobile”	20
ALLEGATI	22



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione: Dott. [REDACTED];
Promossa da: [REDACTED], sede legale in [REDACTED] ([REDACTED]), Via [REDACTED], numero di iscrizione nel registro delle Imprese di [REDACTED] e Codice Fiscale [REDACTED], in persona dell'Amministratore Unico, [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], in persona dell'amministratore e persona fisica designata [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], domiciliato per la carica in [REDACTED], Viale Italia, n. 203, rappresentata, giusta procura speciale in data 20/04/2022 in autentica Notaio [REDACTED] di [REDACTED], Rep. n. [REDACTED], registrata a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie IT (doc.1), da [REDACTED], con sede in [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di [REDACTED], iscritta al REA di [REDACTED] al n. [REDACTED], in persona del procuratore [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in virtù di procura conferita dall'Amministratore Delegato di [REDACTED] con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] in data [REDACTED], Rep. n. [REDACTED], Racc. n. [REDACTED], registrata a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie IT, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] (CF: [REDACTED]), del Foro di [REDACTED], con studio in [REDACTED], Viale Umberto I, 106, PEC: [REDACTED], presso la quale ha eletto domicilio

Contro: il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], ivi residente in [REDACTED], ([REDACTED])

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] al n. [REDACTED], sez. A, sett. A, B e C dal [REDACTED], con studio professionale in [REDACTED] ([REDACTED]), via [REDACTED], in data 24 febbraio 2024 ha trasmesso l'accettazione dell'incarico in qualità di esperto per la procedura N. 92/2022 R.G.E., a seguito dell'invio da parte del giudice dell'esecuzione del decreto di nomina dell'11 gennaio 2024, con i quesiti i quesiti conformi alle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**QUESITO UNO – "Esame dei documenti depositati ex art. 567, co. 2, c.p.c"**

VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente

al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito

In riferimento all'art. 567, 2° comma Cod. Proc. Civ., è stata verificata la completezza dei documenti depositati.

All'istanza sono stati allegati i seguenti documenti:

Estratto di mappa, utile per individuare dell'immobile

Certificazione Notarile ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art. 567, comma II, c.p.c. rilasciata dal Notaio [REDACTED] da [REDACTED] ([REDACTED]), aggiornata al [REDACTED].

In merito Procedura esecutiva 92/2022 R.G.E., in virtù del pignoramento trascritto il 04.08.2022 ai nn. 9133/6483, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) e contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in tale documento venivano certificati i dati di seguito riportati:

IMMOBILE

- Negozio e bottega (C1) sito in Olbia (OT) Via Copernico al piano terra, distinto in catasto con foglio 29 particella 1893 sub 53.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliare dal 29/05/2020

Comune di OLBIA (Codice: G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 29 Particella 1893 Sub. 53**, VIA NICOLO' COPERNICO n. 5/29 Piano T, Zona 1, C1, Classe 1 mq.142 superficie catastale mq. 156 Rendita Euro 4.128,87

Ditta intestata: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/05/2020 Pratica n.SS0029655 in atti dal 29/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10256.1/2020)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 29 - Particella 1893

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2020

Comune di OLBIA (Codice: G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 29 Particella 1893 Sub. 53**, VIA NICOLO' COPERNICO n. 5/29 Piano T, Zona 1, C1, Classe 1 mq. 142 superficie catastale mq. 156 Rendita Euro 4.128,87

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 Pratica n.SS0029358 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10034.1/2020).

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/2019

Comune di OLBIA (Codice: G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 29 Particella 1893 Sub. 53**, VIA NICOLO' COPERNICO n. 5/29 Piano T, Zona 1, C1, Classe 1 mq. 142 superficie catastale mq. 156 Rendita Euro 4.128,87

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2019 Pratica n.SS0015458 in atti dal 28/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3408.1/2019).

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di OLBIA (Codice: G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 29 Particella 1893 Sub. 53**, VIA NICOLO' COPERNICO n. 5/29 Piano T, Zona 1, C1, Classe 1 mq. 142 superficie catastale mq. 156 Rendita Euro 4.128,87

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2005

Comune di OLBIA (Codice: G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 29 Particella 1893 Sub. 53**, VIA NICOLO' COPERNICO n. 5/29 Piano T, Zona 1, C1, Classe 1 mq. 142 Rendita Euro 4.128,87

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/12/2005 Pratica n. SS0217260 in atti dal 22/12/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12946.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2005

Comune di OLBIA (Codice: G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 29 Particella 1893 Sub. 53**, VIA NICOLO' COPERNICO snc Piano T, F3

Situazione degli intestati dal 08/02/2007; [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 08/02/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Sede [REDACTED] ([REDACTED]) Repertorio n. 206212 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.1493.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 21/02/2007

Situazione degli intestati dal 13/05/2005: IMMOBILIARE PRIMAVERA S.R.L. Sede in OLBIA (SS) (1) Proprietà 1/1 fino al 08/02/2007

Dati derivanti da: DIVISIONE del 13/05/2005 Pratica n. SS0091610 in atti dal 13/05/2005 DIVISIONE (n. 5325.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/11/1995

Comune di OLBIA (Codice: G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 29 Particella 1893 Sub. 1**, Zona 1 VIA NICOLO' COPERNICO snc Piano T, F3

Situazione degli intestati dal 11/06/2002: IMMOBILIARE PRIMAVERA S.R.L.Sede in OLBIA (1) Proprietà 1/1 fino al 13/05/2005

Dati derivanti da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/06/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSA Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 516 registrato in data - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 7698.1/2002 Reparto PI di

TEMPIO PAUSANIA in atti dal 09/09/2002
Situazione degli intestati dal 14/11/1995: COOPERATIVA EDILIZIA RINASCITA
A R.L. CON SEDE IN OLBIA (1) Proprietà fino al 11/06/2002
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 14/11/1995 in atti dal 04/03/1996 (n.
1863/1995).

Area di enti urbani e promiscui dal 08/02/2005

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)
Catasto Terreni **Foglio 29 Particella 1893**, Ente Urbano Are 69 Ca.84
Dati derivanti da: Tipo Mappale del 08/02/2005 Pratica n. SS0021932 in atti dal
08/02/2005 (n. 21932.1/2005)

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune G015 - Foglio 29 - Particella 1893.

Area di enti urbani e promiscui dal 03/03/2004

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)
Catasto Terreni **Foglio 29 Particella 1893**, Ente Urbano Are 69 Ca.84
Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/12/1994 Pratica n. SS0048931
in atti dal 03/03/2004 (n. 5007.1/1994)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 29 Particella: 1217; Foglio: 29 Particella: 1222.

Numero di mappa soppresso dal 03/03/2004

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)
Catasto Terreni **Foglio 29 Particella 1217 - SOPPRESSO**
Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/12/1994 Pratica n. SS0048931
in atti dal 03/03/2004 (n. 5007.1/1994)

a soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 29 Particella: 1222; Foglio 29 Particella 1893.

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1992

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)
Catasto Terreni **Foglio 29 Particella 1217**, Pascolo Classe 3, Are 13 Ca.93 Reddito
Dominicale Euro 1,44 Reddito Agrario Euro 1,08
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/01/1992 in atti dal 25/09/1996
(n.268.1/1992)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:35;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 29 Particella: 1208; Foglio: 29 Particella: 1209; Foglio: 29 Particella: 1210;
Foglio: 29 Particella: 1211; Foglio: 29 Particella: 1212; Foglio: 29 Particella: 1213;
Foglio: 29 Particella: 1214; Foglio: 29 Particella: 1215; Foglio: 29 Particella: 1216.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/05/1991

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)
Catasto Terreni Foglio 29 Particella 35, Pascolo Classe 3, Ha 7 Are 77 Ca.54
Reddito Dominicale L. 155.508 Reddito Agrario L. 116.631
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 27/05/1991 (n. 112586)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 29 Particella:1103; Foglio: 29 Particella: 1104; Foglio: 29 Particella: 1105;

Foglio: 29 Particella: 1106; Foglio: 29 Particella: 1107; Foglio: 29 Particella: 1108;
Foglio: 29 Particella: 1109;

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/1991

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)
Catasto Terreni Foglio 29 Particella 35, Pascolo Classe 3, Ha 8 Are 03 Ca.84
Reddito Dominicale L. 160.768 Reddito Agrario L. 120.576
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 27/05/1991 (n. 31186)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 29 Particella: 1063; Foglio: 29 Particella: 1064; Foglio: 29 Particella: 1065;
Foglio: 29 Particella: 1066; Foglio: 29 Particella: 1067.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)
Catasto Terreni **Foglio 29 Particella 35**, Pascolo Classe 3, Ha 8 Are 15 Ca. 06
Reddito Dominicale L. 163.012
Reddito Agrario L. 122.259
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 06/11/1985.

Numero di mappa soppresso dal 03/03/2004

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)
Catasto Terreni **Foglio 29 Particella 1222 - SOPPRESSO**
Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/12/1994 Pratica n. SS0048931
atti dal 03/03/2004 (n. 5007.1/1994)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio: 29 Particella: 1217; Foglio: 29 Particella 1893.

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2004

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)
Catasto Terreni Foglio 29 Particella 1222, Pascolo Classe 2, Are 55 Ca.91 Reddito
Dominicale Euro 11,55 Reddito Agrario Euro 10,11
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/01/1992 Pratica n. SS0044563 in atti
dal 27/02/2004 (n. 268.1/1992)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 29 Particella: 36;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 29 Particella: 1218; Foglio: 29 Particella: 1219; Foglio: 29 Particella: 1220;
Foglio: 29 Particella: 1221; Foglio: 29 Particella: 1223; Foglio: 29 Particella: 1224;
Foglio: 29 Particella: 1225; Foglio: 29 Particella: 1326.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2004

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)
Catasto Terreni **Foglio 29 Particella 36**, Pascolo Classe 2, Ha 1 Are 86 Ca.62
Reddito Dominicale Euro 38,55 Reddito Agrario Euro 33,73
Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/01/1992 Pratica n. SS0044539
in atti dal 27/02/2004 FRAZ. 268/92 (n. 268.1/1992).

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2001

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)
Catasto Terreni

Foglio 29 Particella 36, Pascolo Classe 2, Ha 1 Are 84 Ca.03 Reddito Dominicale Euro 38,02 Reddito Agrario Euro 33,27

Annotazioni di stadio varia ed origina le p.lle 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 17/07/1986 Pratica n. 311735 in atti dal 11/12/2001 (n. 1125.1/1986)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 29 Particella: 1110; Foglio: 29 Particella: 1111; Foglio: 29 Particella: 1112;

Foglio: 29 Particella: 1113; Foglio: 29 Particella: 1114; Foglio: 29 Particella: 1115;

Foglio: 29 Particella: 1116; Foglio: 29 Particella: 1117.

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/1991

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)

Catasto Terreni **Foglio 29 Particella 36**, Pascolo Classe 2, Ha 2 Are 09 Ca.13 Reddito Dominicale L. 83.652 Reddito Agrario L. 73.196

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 27/05/1991 (n. 31186)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 29 Particella: 1068; Foglio: 29 Particella: 1069; Foglio: 29 Particella: 1070;

Foglio: 29 Particella: 1071; Foglio: 29 Particella: 1072; Foglio: 29 Particella: 1073;

Foglio: 29 Particella: 1074.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di OLBIA (Codice: G015A) Sezione OLBIA (Provincia di SASSARI)

Catasto Terreni **Foglio 29 Particella 36**, Pascolo Classe 2, Ha 2 Are 37 Ca. 36 Reddito Dominicale L. 94.944 Reddito Agrario L. 83.076

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: [REDACTED]; Fu [REDACTED] Da verificare fino al 05/02/1975

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 06/11/1985.

STORIA DEL DOMINIO

Detto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 08.02.2007 in notar [REDACTED] di Olbia (OT) rep. n. 206212/39337, trascritto il 20.02.2007 ai nn. 2516/1493, da potere della società **IMMOBILIARE PRIMAVERA S.R.L. con sede in Olbia (OT) - codice fiscale 01998540908**, alla quale, detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 29 particella 1893 sub.1 era pervenuto, in forza di decreto di trasferimento immobili emesso il 11.06.2002 dal Tribunale di Tempio Pausania Sez. Fallimentare, (OT) rep. n. 516/2002, trascritto il 07.09.2002 ai nn. 9875/7698, da potere della **COOPERATIVA EDILIZIA RINASCITA S.C.R.L. con sede in Olbia (OT) - codice fiscale 00317590909**.

Alla predetta società dante causa, **COOPERATIVA EDILIZIA RINASCITA**, l'area su cui insiste l'immobile in oggetto, era pervenuta giusta convenzione edilizia del 07.02.1990 in notar Gianfranco Giuliani di Olbia (OT) rep. n. 104410, trascritta il 16.02.1990 ai nn. 1286/1050, stipulata con il **COMUNE DI OLBIA** e con la società **DOLZA SRL con sede in Olbia (OT)**, ed annotata a margine in data 12.07.1995 ai nn. 4867/770 di convenzione integrativa.

Si rileva tra l'altro la seguente **FORMALITA'**:

- **TRASCRIZIONE** del 29.09.1992 ai nn. 7415/5553, nascente da atto di identificazione catastale del 16.09.1992 in notar Giuliani Gianfranco di Olbia (OT) rep. n. 129966, a favore **COOPERATIVA EDILIZIA RINASCITA S.C.R.L. con sede in Olbia (OT) - codice fiscale 00317590909** e contro la società **DOLZA SRL con sede in Olbia (OT)**, avente per oggetto:

- Terreno in Olbia foglio 29 particella 1217
- Terreno in Olbia foglio 29 particella 1222
- Terreno in Olbia foglio 29 particella 1227
- Terreno in Olbia foglio 29 particella 1229
- Terreno in Olbia foglio 29 particella 1231
- Terreno in Olbia foglio 29 particella 1233
- Terreno in Olbia foglio 29 particella 1237

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI**:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 04.08.2022 ai nn. 9133/6483, nascente da verbale di pignoramento immobili del 30.06.2022, Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania, rep. n° 779, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) - codice fiscale [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Negozio e bottega (C1) in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.53

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 05.12.2002 ai nn. 13459/1581, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 29.11.2002 ai rogiti del Notaio [REDACTED] da [REDACTED], rep. n° 186722, a favore di **INTESABCI S.P.A. con sede in Milano - codice fiscale 00799960158** e contro **IMMOBILIARE PRIMAVERA S.R.L. con sede in Olbia (OT) - codice fiscale 01998540908**, per un montante ipotecario di € 5.000.000,00 ed un capitale di € 2.500.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.2
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.3
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.4
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.5
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.6
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.7
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.8
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.9
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.10
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.11
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.13
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.14
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.15
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.16
- Abitazione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.17
- Fabbricato in corso di costruzione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.1
- Fabbricato in corso di costruzione in Olbia foglio 29 particella 1893 sub.12

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- **In data 22.02.2005 al n. 315 di restrizione di beni** (non inerente)
- **In data 22.02.2005 al n. 316 di restrizione di beni** (non inerente)
- **In data 11.08.2005 al n. 1420 di restrizione di beni** (non inerente)
- **In data 22.05.2006 al n. 1188 di riduzione di somma**
- **In data 22.05.2006 al n. 1189 di restrizione di beni** (non inerente)
- **In data 04.07.2006 al n. 1600 di riduzione di somma** (non inerente)
- **In data 04.07.2006 al n. 1601 di quietanza e conferma**
- **In data 04.07.2006 al n. 1602 di restrizione di beni** (non inerente)
- **In data 04.07.2006 ai nn. 9100/1603 di frazionamento in quota**

Frazione n. 1 per un montante di € 840.000,00 (Capitale € 420.000,00) attribuita a foglio 29 particella 1893 sub.51

Frazione n. 2 per un montante € 284.999,98 (Capitale € 142.499,99) attribuita a foglio 29 particella 1893 sub.52

Frazione n. 3 per un montante € 397.000,00 (Capitale € 198.500,00) attribuita a foglio 29 particella 1893 sub.53

Frazione n. 4 per un montante € 209.999,98 (Capitale € 104.999,99) attribuita a foglio 29 particella 1893 sub.55

Frazione n. 5 per un montante € 626.800,00 (Capitale € 313.400,00) attribuita a foglio 29 particella 1893 sub.56

Frazione n. 6 per un montante € 240.599,98 (Capitale € 120.299,99) attribuita a foglio 29 particella 1893 sub.7

Frazione n. 7 per un montante € 240.600,06 (Capitale € 120.300,03) attribuita a foglio 29 particella 1893 sub.10

- **In data 08.08.2007 al n. 1963 di restrizione di beni** (non inerente)

- **In data 03.02.2016 al n. 108 di surrogazione in quota di mutuo frazionato**

QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI TEMPIO PAUSANIA - A FAVORE ED A CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI:

**IMMOBILIARE PRIMAVERA SRL
COOP. EDILIZIA RINASCITA SCRL**

dal 01.01.1990 al 06.09.2022

dal 01.01.1990 al 06.09.2022

dal 01.01.1990 al 06.09.2022

QUESITO DUE - “Descrizione del bene”

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, accessorie e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva e caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, “rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Risposta al quesito

L'immobile oggetto del pignoramento è un'unità immobiliare ad uso commerciale, così identificata:

- Comune: Olbia (SS);
- Indirizzo: Via Copernico, 5/39-40-42-43-44-45;
- Piano: Terra;
- Identificativo catastale: foglio 29, particella 1893, sub. 53.

L'accesso all'immobile, attraverso cui lo scrivente CTU ha potuto eseguire i necessari rilievi fotografici e ambientali, è stato effettuato in data 23/12/2025, alla presenza del tecnico dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania Giuseppe Saba.

Il locale commerciale oggetto presente perizia è identificato in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia, foglio 29 particella 1893 sub 53, cat. C1. Classe 1, consistenza 142 m², Superficie catastale totale 156 m², Rendita Euro 4.128,87.

Il complesso immobiliare di cui il locale commerciale fa parte, posto tra via Copernico, via Cosimo De' Medici, via San Basilio e via Newton, è denominato "Condominio Primavera" ed è composto da due blocchi: il fabbricato in cui si inserisce l'immobile oggetto della presente perizia, identificato come corpo A, è inserito in un fabbricato con cinque piani fuori terra e un piano interrato.

Il locale commerciale accessibile dalla via Copernico ha una superficie netta di 137,31 mq. Nel locale è presente un antibagno di 1,88 mq e un bagno di 3,09 mq. Il locale è caratterizzato dalla presenza di sei vetrine, con infissi in legno e con serranda a maglia avvolgibile in acciaio zincato, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Nel corso del sopralluogo, si è rilevata la presenza di umidità, evidente in tutte le pareti perimetrali, mentre i pavimenti e i placcaggi del bagno in gres sono risultati in buone condizioni. Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare non era fornita di corrente elettrica, benché l'impianto non mostrasse difetti apparenti, mentre l'impianto di climatizzazione era stato rimosso, essendo presente una predisposizione con una nicchia esterna per l'alloggiamento della pompa di calore.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di perizia fa parte di un complesso immobiliare, realizzato tra il 1990 e il 1995, è inserito in una zona residenziale contraddistinta dalla presenza sia di villini unifamiliari, che di complessi di villette a schiera, oltre che da edifici multipiano ad uso residenziale e commerciale, tra cui il Condominio Primavera, tuttavia, spicca per dimensioni.

L'area è completamente urbanizzata e l'abitazione è situata tra via Barcellona e Corso Vittorio Veneto, una delle principali arterie commerciali della città di Olbia. Nel raggio di poche centinaia di metri sono presenti tre supermercati, una farmacia, due distributori di carburante e numerose attività commerciali quali rivendite alimentari, bar e pasticcerie.

Il centro storico della città dista circa 1,5 km, mentre la S.S. 125 è distante 3 km e la Circonvallazione Ovest di Olbia 1,5 km.

Si rimanda alla documentazione fotografica e alle planimetrie catastali e di progetto per un miglior inquadramento dell'immobile.

QUESITO TRE – “Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento”

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;

Risposta al quesito

Poiché nel pignoramento e negli altri atti presenti nel fascicolo telematico si fa riferimento agli identificativi catastali dell'immobile e all'indirizzo in cui è situato, i dati in esso riportati hanno consentito, attraverso la produzione dell'estratto di mappa, della dimostrazione grafica dei subalterni, della scheda catastale e delle visure storiche dal portale telematico dell'Agenzia del Territorio, l'univoca identificazione del bene pignorato. La documentazione catastale completa è riportata in allegato.

QUESITO QUATTRO - “Procedere, ove necessario, all'aggiornamento catastale dell'immobile”

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;

Risposta al quesito

L'immobile risulta regolarmente accatastato, con planimetria catastale fedele all'effettivo stato dei luoghi. Benché la sagoma del fabbricato indicata nella dimostrazione grafica dei subalterni non risulti corretta, dato che in tale planimetria schematica la sua superficie sia leggermente più grande di quanto non sia effettivamente, attraverso tale rappresentazione grafica in scala 1:500 è stato comunque possibile individuare l'unità immobiliare senza ambiguità. Infatti, poiché la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale in scala 1:200 risulta corretta, così come i dati in visura, non si è reso necessario alcun aggiornamento catastale, né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati.

La documentazione catastale completa, prodotta attraverso il portale telematico dell'Agenzia del Territorio (schede catastali, elenco dei subalterni, dimostrazione grafica dei subalterni, estratto di mappa, e visura storica aggiornata) è riportata nell'Allegato 5.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito

L'immobile è inserito nel Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di Olbia - Variante approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibere n. 36 del 30/04/2014 e n. 46 del 19/05/2014 - in una zona C3. È inoltre inserito nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Olbia, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Olbia n. 134 del 29/07/2020, pubblicato sul BURAS il 20 agosto 2020, ma non ancora approvato in via definitiva, in una zona C1; la revisione del P.U.C. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 12/05/2025, pubblicata sul BURAS n. 32 del 29/05/2025, non ne ha modificato la destinazione.

Si specifica che, benché il P.U.C. non sia ancora stato approvato in via definitiva, ai sensi dell'art. 12, comma 3, D.P.R. n. 380 del 2001 "Testo Unico per l'Edilizia", che disciplina le cosiddette "misure di salvaguardia", il Comune deve sospendere ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire che siano in contrasto con lo strumento urbanistico adottato, di fatto applicando la norma più restrittiva tra l'ultimo strumento urbanistico adottato e quello precedentemente approvato in via definitiva.

L'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.F. del Comune di Olbia disciplina Zone residenziali di espansione per l'edilizia economica e popolare (C3) riporta le seguenti prescrizioni per tale zona omogenea:

Art. 22 - Zone residenziali di espansione per l'edilizia economica e popolare (C3).

Sono le zone a prevalenza residenziale per l'edilizia economica e popolare, già comprese nei PEEP di cui alla L. 167/62 già muniti di Nulla Osta Regionale.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) *residenza*
- b) *servizi sociali di proprietà pubblica;*
- c) *commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi*

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	2.500	ALIMENTARI
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. alimentari	5.000 con presenza di un supermercato con SV <= del 60% della SV totale e con la restante superf. di vendita SV destinata solo ad esercizi di vicinato in galleria	SP >= 1,25xSV mq per SV <= 250 mq; SP >= 2,75xSV - 375mq per 250 < SV < 1500mq; SP >= 2,50xSV per SV > 1500 mq;
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. non alimentari	2.500	NON ALIMENTARI SP >= 1xSV mq per ogni mq di SV

Si applicano gli indici e i parametri e le procedure indicate nei PEEP di cui alla Legge 167/62 di cui alla deliberazione di C.C. n° 29/95 e n° 77 del 05/07/2002.

L'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Olbia disciplina le Zone **C - Espansione residenziale**

Articolo 43 Zone C - Espansione residenziale

1. Identifica la parte di tessuto urbano, totalmente o parzialmente edificato, destinata all'espansione degli insediamenti residenziali. In tali zone il PUC si attua in conformità agli strumenti urbanistici attuativi e alla relativa convenzione.
2. Per tale zona il PUC prevede, come indicato negli elaborati grafici di piano, la suddivisione in sottozona omogenee, contraddistinte come segue:
 - Sottozona C1 - Espansioni pianificate
 - Sottozona C2 - Edificato spontaneo
3. Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale.

Articolo 44 Sottozona C1 - Espansioni pianificate

1. Identifica le parti del tessuto urbano interessate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata. Il Piano identifica le seguenti Subzone:
 - Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione;
 - Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale.
2. In caso di decadenza della convenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. È consentito l'utilizzo degli indici massimi stabiliti dal piano attuativo solo qualora siano state realizzate le opere di urbanizzazione e rispettate le obbligazioni previste dalla convenzione.

3. *Funzione ammesse: sono consentite unicamente le funzioni previste dal piano urbanistico attuativo.*
4. *Le aree di cessione a standard sono identificate nelle tavole di Piano come Area S e distinte nelle Sottozone S1, S2, S3, S4, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso. Nel caso in cui il PUC modifichi le destinazioni d'uso delle aree di cessione a standard, nel rispetto della dotazione complessiva di aree per servizi, le prescrizioni del PUC prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.*

Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione

1. *La Subzona C1.a comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione. La Subzona identifica il tessuto edificato consolidato, o in via di consolidamento, e coincide con la superficie territoriale individuata dai singoli piani di lottizzazione.*
3. *E' ammessa l'applicazione delle misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione I Articolo 16 punto a, anche in incremento degli indici massimi previsti nelle singole sottozone. L'utilizzo delle misure di incentivazione non può generare edifici aggiuntivi / corpi di fabbrica distinti.*

Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale

1. *La Subzona C1.b identifica le aree interessate da insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica o Sociale consolidati, realizzati mediante Piani di zona per l'edilizia economico popolare (PEEP) o altri strumenti di pianificazione o programmazione pubblica.*
2. *Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi ed architettonici.*
3. *Mediante piani o programmi di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica, è possibile realizzare un insieme coordinato di interventi, volti alla riqualificazione edilizia e urbanistica ed al recupero ambientale, funzionale e infrastrutturale del patrimonio edificato esistente e del tessuto urbano, anche attraverso nuova edificazione ed il concorso di altri operatori pubblici o privati.*

L'immobile è inoltre inquadrato nella Variante al Piano Per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 152, Prot. 23160 del 19/12/2024, in un'area critica (Hi*). Ai sensi dell'art. 40 comma 6 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Autonoma della Sardegna "Ai soli fini della identificazione delle classi del rischio idraulico, per le aree Hi* di cui all'articolo 8 delle presenti Norme si applicano le indicazioni metodologiche delle aree Hi1". Per tale zona si applica pertanto il regime vincolistico imposto dalle N.A. del P.A.I., art. 30 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

"1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di

nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

2. [omissis]"

Sono pertanto possibili degli interventi compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti, purché compatibili con i tiranti idrici riportati nelle simulazioni allegate alla Variante al P.A.I..

Per maggiori dettagli vedasi l'allegato "All.6 - Estratti degli strumenti di pianificazione urbanistica".

QUESITO SEI – "Regolarità urbanistico-edilizia"

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, 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 conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata realizzata in forza dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Olbia:

- Concessione Edilizia del 26/06/1989,
- Concessione Edilizia pratica n. 1013 prot. n. 8945 del 07/12/1990,
- Concessione Edilizia pratica n. 84/95 prot. n. 17190 del 29/06/1995,
- Concessione Edilizia pratica n. 47 del 21/01/2004.

Nel sopralluogo effettuato in data 23/12/2025, lo scrivente CTU ha appurato che, benché la sagoma e i prospetti dell'intero fabbricato siano si possano conformi allo stato autorizzato, nell'ultima planimetria autorizzata, al piano terra del corpo A del Condominio Primavera erano presente due locali commerciali, uno sul lato destro e uno sul lato sinistro dell'immobile, mentre allo stato attuale il locale è stato frazione in più locali, con superfici differenti.

L'immobile è pertanto risultato non conforme ai titoli edilizi sopra elencati, in quanto è stato frazionato senza acquisire alcun titolo, seppure senza alterare le superfici coperte o il volume del fabbricato: lo stato dell'immobile può essere sanato attraverso la presentazione, attraverso il portale telematico SardegnaSUAP, di una mancata SCIA, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

La sanzione corrispondente al frazionamento dell'immobile ammonta a € 500,00, cui vanno sommati € 50,00 per diritti di segreteria. A questi si sommano infine le spese tecniche per la pratica edilizia, infine, possono quantificarsi in € 1.500,00, inclusi oneri di legge.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 7, relativo ai titoli autorizzativi.

QUESITO SETTE – “Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo”

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta al quesito

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è di proprietà piena dell'esecutato, benché l'immobile fosse stato inizialmente realizzato da una cooperativa in forza di una convenzione urbanistica col Comune di Olbia, superata dal decreto di trasferimento immobili attraverso cui la società Immobiliare Primavera S.r.l. ha acquisito l'intero complesso, al fine di completarne la realizzazione e vendere le unità immobiliari di cui è composto.

Per tale ragione, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia non è da considerarsi gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO OTTO – “Specifichi l'importo annuo spese fisse di gestione e di manutenzione”

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del complesso denominato “Condominio Primavera”, sito in Olbia, tra via Copernico, via Cosimo De' Medici, via San Basilio e via Newton. A seguito dell'interlocuzione con l'amministratore di condominio, è risultato che il debito residuo accumulato dall'esecutato al 30/04/2021 ammontava a € 6.583,75, come da bilancio consuntivo 2020/2021. A tale importo vanno sommate le rate scadute, che in data 02/02/2026 ammontavano a € 3.539,40. Pertanto il debito complessivo è pari a € 10.123,15

L'unità immobiliare oggetto di perizia è soggetta a delle spese fisse quantificabili in € 707,90 l'anno. Infatti, l'importo annuo corrispondente all'unità immobiliare, che nel bilancio del 2021 è pari 707,90 trova corrispondenza nell'importo nelle rate agli anni seguenti, dato che per le cinque annualità successive il debito ammonta a € 3.539,40, da cui si evince l'importo annuo, pari a: $3.539,40 / 5 = € 707,88$.

Le spese condominiali relative agli ultimi due anni sono dunque quantificabili in € $707,90 \times 2 = € 1.415,80$.

Per un maggior dettaglio, si rimanda all'allegato 9.

QUESITO NOVE – “Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più 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;

Risposta al quesito

Poiché l'oggetto della presente relazione di perizia è un'unica unità immobiliare a destinazione commerciale, dotata di autonomia funzionale e priva di locali accessori non comunicanti. Il bene verrà pertanto venduto in un unico lotto.

QUESITO DIECI – “Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile 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 del intero esprimendo compiutamente il giudizio di visibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito

Poiché l'atto di pignoramento immobiliare è contro la ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], ivi residente in Via [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]), titolare del diritto di intera proprietà dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati al foglio 29 part. 1893, sub. 53, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza 142 mq, Superficie Catastale 156 mq, Rendita 4.128,87 €, piano T, l'immobile è stato pignorato per intero. Non è pertanto necessario dividere l'immobile in natura.

QUESITO UNDICI – “Accerti se l'immobile è libero o occupato”

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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;

Risposta al quesito

Attraverso una nota trasmessa via PEC all'Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio territoriale di Olbia, protocollata in data 27/01/2026 al prot. n. 0012459, l'Ufficio comunicato allo scrivente C.T.U. che a nome della persona fisica [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e residente a [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], è risultato registrato e presentato, in data 12/10/2015, presso l'Ufficio Territoriale di Olbia dell'Agenzia delle Entrate, un contratto di locazione, Serie 3T, n. 2911, dell'immobile ad uso diverso dall'abitativo, con durata dal 01/10/2015 al 30/09/2021, attinente all'immobile sito in Comune di Olbia e identificato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 29, Particella 1893, Subalterno 53, categoria C/1.

Poiché al momento del sopralluogo del 23/12/2025 è risultato libero e inutilizzato, essendo l'unico contratto di locazione reperito ormai scaduto, l'immobile è da considerarsi a tutti gli effetti libero.

QUESITO DODICI – “acquisisca il provvedimento se l'immobile è occupato”

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

Risposta al quesito

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia, a destinazione non residenziale, è risultato libero da eventuali occupanti.

QUESITO TREDICI – “Indichi l'esistenza sui beni pignoranti di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Indichi l'esistenza sui beni pignoranti 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;

Risposta al quesito

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo fa parte, pur non essendo soggetta a vincolo paesaggistico ed è inserita nella fascia costiera del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna. Tuttavia, l'assenza di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fa sì che non sia necessario l'ottenimento di nullaosta paesaggistico per la realizzazione di interventi edilizi.

Essendo parte del complesso denominato “Condominio Primavera”, l'unità immobiliare è soggetta al suo regolamento, riportato in allegato, unitamente alle quote millesimali delle parti comuni.

Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri di natura condominiale si rimanda alla risposta al quesito n. 8, in cui sono riportati i debiti relativi all'anno in corso e al precedente, considerando non opponibili i debiti precedenti.

QUESITO QUARTODICI – “Determini il valore di mercato dell'immobile”

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

Risposta al quesito

La determinazione del valore degli immobili è stata determinata a seguito del calcolo della **superficie commerciale** degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, che è stato effettuato in conformità al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 2: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”, dalla cui applicazione si sono trovate le dimensioni di seguito riportate:

- **Locale commerciale** avente superficie commerciale $S_a = 156,26$ mq così calcolata:

- Vano con funzione principale nella specifica categoria (locale commerciale)

+ accessori diretti comunicanti (antibagno e bagno):

Superficie lorda: $S =$ mq 156,26 valevole al 100%: mq 156,26

Superficie $S_c =$ mq 156,26

- **Superficie commerciale totale** $S = S_c =$ **mq 156,26**

Per la **stima del valore venale dell'immobile**, si sono considerati i seguenti metodi:

- Determinazione del valore dell'unità immobiliare tramite il metodo multiparametrico. È stato preso in considerazione un valore dall'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare in €/mq, in considerazione delle caratteristiche di pregio, della zona, dell'eventuale vista panoramica e del periodo di costruzione. Per la determinazione del valore unitario, viste le caratteristiche dell'immobile (locale commerciale facente parte di un fabbricato in normale stato manutentivo, con necessità di ripristini per umidità nei muri) si è considerata la media dei valori unitari di locali commerciali in normale stato conservativo nella zona Olbia Ovest – Entro circoscrizione.
- Determinazione del valore dell'unità immobiliare tramite il metodo multiparametrico. È stato preso in considerazione un valore unitario in €/mq, valutato tramite ricerca di mercato, effettuata su immobili simili a quello

oggetto di stima, attraverso cui si è trovato un valore medio di vendita degli immobili attualmente sul mercato con caratteristiche e ubicazione comparabili a quello oggetto di perizia. Tale valore medio è stato successivamente ridotto del 5% per tenere conto del ribasso al momento della vendita.

Il valore di stima unitario del lotto unico, espresso in €/mq, verrà calcolato come media tra i due valori calcolati con i due metodi sopra esposti e moltiplicato per la superficie commerciale. A tale valore viene decurtato il valore di eventuali opere di ripristino.

Stima del valore venale dell'immobile con i dati OMI

Stima del valore venale dell'unità immobiliare con i dati OMI:

Valori OMI di riferimento per il calcolo: 1° semestre 2024

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria catastale C1 (negozi) le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Olbia (SS)

D2/ Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE

Tipologia edilizia OMI: Negozi

Stato conservativo: Normale

Destinazione: Commerciale

Valore minimo OMI (€/m²): 900,00

Valore massimo OMI (€/m²): 1800,00

- Valore di mercato unitario O.M.I.: $V_1 = \text{€/m}^2 \quad 1.350,00$
- Valore medio indagine di mercato: $V_2 = \text{€/m}^2 \quad 1.171,00$

Valore medio $V = (V_1 + V_2) / 2 = (1.350,00 + 1.171,00) / 2 = \text{€/m}^2 \quad 1.260,50$

Coefficienti di merito C:

▪ Lavorazioni straordinarie per presenza umidità nei muri (-5 %)	-5,00%
▪ Riscaldamento autonomo (- 5% assente, 0% predisposizione, + 5 % presente)	0,00%
▪ Locato (-15 %)	0,00%
▪ Accessibilità ai servizi	10,00%
▪ Immobile luminoso (esposto a sud)	5,00%

Somma **10,00%**

Valore unitario corretto $V' = V + C = 1.260,50 + 10,00\% = \text{€/m}^2 \quad 1.386,55$

VALORE IMMOBILE FINITO:

$V' \times S_a = (1.386,55 \text{ €/mq} \times 156,26 \text{ mq}) = \text{€} \quad 216.662,30$

LOTTO UNICO: locale commerciale

Locale commerciale del complesso immobiliare denominato "Condominio Primavera" – blocco A, sito in Comune di Olbia (SS), via Copernico, 5/39-40-42-43-

44-45, piano terra, distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia, Foglio 29, particella 1893, sub. 53, categoria C1, classe 1, consistenza mq 142, superficie catastale mq 156, rendita euro 4.128,87, composto al piano terra da un locale commerciale con antibagno e bagno.

PREZZO BASE: € 216.662,30

ALLEGATI

Si allega alla presente relazione di perizia la seguente documentazione:

- 1) Copia delle comunicazioni di avvio delle operazioni peritali;
- 2) Ispezione ipotecaria del 17/02/2026 con elenco delle formalità aggiornato;
- 3) Copia del verbale di sopralluogo redatto dallo scrivente C.T.U. il 23/12/2025 data in cui non è stato possibile accedere all'immobile, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte, sottoscritti dalle persone che vi hanno preso parte;
- 4) Relazione fotografica (documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile pignorato con immagini di tutti gli ambienti, inclusi verande, giardini, accessori, parti comuni e pertinenze);
- 5) Documentazione catastale aggiornata consistente in:
 - Estratto di Mappa dell'immobile distinto in Catasto Terreni al Comune Olbia, Foglio 29, particella 1893;
 - Dimostrazione grafica dei subalterni,
 - Visura catastale storica dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia, Foglio 29, particella 1893, sub. 53, categoria C1, classe 1, consistenza mq 142, superficie catastale mq 156, rendita euro 4.128,87;
 - Planimetria dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Foglio Foglio 29, particella 1893, sub. 53;
- 6) Estratti degli strumenti di pianificazione urbanistica: Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di Olbia - Variante approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibere n. 36 del 30/04/2014 e n. 46 del 19/05/2014, Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Olbia, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale di Olbia n. 134 del 29/07/2020, e successiva revisione, e adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 12/05/2025, e inquadramento dell'immobile e della Variante al Piano Per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 152, Prot. 23160 del 19/12/2024;
- 7) Titoli autorizzativi con copia delle parti significative degli elaborati grafici loro allegati;
- 8) Verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati presso l'agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sassari - Ufficio Territoriale di Olbia;
- 9) Regolamento di Condominio e comunicazioni dell'Amministratore in merito alle spese condominiali e ai debiti pregressi con estratto del bilancio preventivo per l'anno 2021 con riparto completo.

Olbia 17/02/2026

Il C.T.U.: Dott. Ing. [REDACTED]