

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

Ruolo G.E.S. N° 92/2023

**RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
DOCUMENTAZIONE
CATASTALE
AUTORIZZAZIONI
AMMINISTRATIVE**

Il C.T.U.:

Arch. Anna Maria Muzzetto
via Sicilia n°4
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Data dell'incarico:
14.03.2024

Data del deposito Relazione Tecnica:
26.09.2025

Data del Rinvio:
18.11.2025

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

Con ordinanza del 14.03.2024 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente quelli mancanti o inidonei; **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 ritenute 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;

Rediga *congiuntamente al custode* il modulo di controllo dell’esame presente su 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 da ricevimento dell’incarico.**

QUESITO N. 2 – “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, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni 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, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'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;

QUESITO N. 7 – “Gravami”

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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;

QUESITO N. 8 – “Spese”

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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa 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 la determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, 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;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi 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;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

PREMESSA

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., Dopo aver predisposto il **verbale di sopralluogo**, (*allegato alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

L'immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

“Abitazione di tipo civile, cat. A/2, Catasto Fabbricati al Foglio 10, mappale 945 sub 6”

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Il pignoramento è stato trascritto **in data 10/08/2023 n. 7299 Reg. Part.**, 9984 Reg. Gen. emesso dal Tribunale di Tempio Pausania in data 21 luglio 2023, rep. 792.
a favore:
contro:
per la quota di ½ ciascuno.

PROVENIENZA

1.-nn. 2904/4039 del 19/05/1999, Atto di Compravendita in data 07.05.1999 a rogito Notaio Vincenzo Pistilli, rep. n. 28700, con cui la Società ha venduto ai signori che indivisamente e con pari quote tra loro acquistano l'appartamento censito al NCEU al fg 10 mapp. 945 sub 6

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1.-nn. 633/5455 del 27/05/2002 IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Tempio Pausania in data 27.05.2002 di euro 200.000,00 a garanzia di un capitale pari a ad euro 100.000,00 derivante da contratto di mutuo fondiario in data 07.05.2002 a rogito del Tribunale repertorio 168735, a favore della e contro per la quota di ½ ciascuno.

2.-nn. 1083/7396 del 03/09/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta a Tempio Pausania in data 03.09.2018 di euro 83.819,20 a garanzia di un capitale di originari euro 41.909,60 derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO emesso dall'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 28.08.2018, repertorio 2312/11318 a favore e contro

3.-nn. 1607/10822 del 21/12/2018 IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Tempio Pausania in data 21.12.2018 di euro 15.000,00 a garanzia di un capitale pari ad originari euro 6.314,00 derivante da rep. 1882/2017

4.-nn. 7299/9984 del 10/08/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Tempio Pausania in data 10/08/2023 emesso dal Tribunale di Tempio Pausania in data 21.07.2023, repertorio 792 a favore e contro

QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”

- Appartamento sito in Comune di Olbia, Loc. San Pantaleo, distinto al Catasto fabbricati al Fg 10, mapp. 945 sub 6.

1.- Ubicazione:

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto si trova in Comune di Olbia, località San Pantaleo, è parte di un complesso residenziale in prossimità del centro cittadino, nei pressi della piazza della chiesa.

L'immobile in oggetto ha accesso da Via Iglesias n. 16.

Si giunge al Complesso residenziale attraverso strada asfaltata dotata di illuminazione pubblica; La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione turistico-residenziale. La suggestiva località San Pantaleo è inserita in un contesto ambientale di altissimo pregio naturalistico caratterizzata dalle creste dei rilievi montuosi circostanti il borgo.

1.a - COME RAGGIUNGERE L'IMMOBILE DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:

Dall'aeroporto di Olbia- Costa Smeralda dirigersi verso via degli Astronauti:

- 1.- alla rotonda prendere l'uscita 1
- 2.- alla rotonda uscita 2 su SS 125 / Strada statale Orientale Sarda
- 3.- Alla rotonda Pilezzu prendere la 1° uscita e prendere la SP73;
- 4.- Uscire dalla rotonda e prendere la SP73.
- 5.- Proseguire su SP73 in direzione San Pantaleo.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: Km 22,6 ca.

Porto di Olbia: Km 19,00 ca.

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Servizi quali punti vendita, ristoranti, negozi, ecc. si trovano tutti a breve distanza dal Complesso.

DISTANZA DALLE LOCALITA' PIU' RINOMATE DELLA COSTA SMERALDA:

Porto Cervo: 14,0 Km ca

Porto Rotondo: 17,8 Km ca.

2. - Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:

Le unità immobiliari presenti nel complesso edilizio sono prevalentemente ad uso abitativo, disposte a schiera in gruppi di edifici, hanno aree verdi comuni.

2.a - Descrizione della zona:

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione turistico-residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione condominiale è presente: costituita da pali di media altezza con corpo illuminante e punti luce a parete(cfr. documentazione fotografica).

la località in cui è sito il Complesso edilizio sede dell'immobile pignorato è inserito in una natura spettacolare in cui il costruito si integra perfettamente con l'intorno, la tipologia del muretto "a secco", ripresa dalla tipologia locale, inserita nei muretti di recinzione del complesso, viene riproposta con inserti nel paramento murario a vista dei prospetti delle abitazioni del luogo.

2.b - Il paesaggio

- **Il paesaggio** mostra panorami scenografici, che dal mare, sito a pochi chilometri di distanza, si spostano sul tipico paesaggio autoctono che presenta un'alternanza di vegetazione mediterranea bassa costituita da cisto, lentisco e mirto e rocce granitiche aggregate con le tipiche creste montuose che conferiscono al paesaggio un'atmosfera arcaica. L'area, essendo esposta ai venti provenienti dal mare, presenta una vegetazione bassa costituita da arbusti tipici della macchia mediterranea, querce secolari, ginepri profumati e macchia mediterranea fiorita.

Gli spazi esterni sono curati e seguono un progetto di distribuzione dei percorsi pedonali pavimentati che si alternano a spazi verdi progettati e si traducono in una vegetazione curata presente nei giardini che si alterna alla vegetazione spontanea autoctona.

2.c - Gli spazi esterni del Complesso residenziale

Gli spazi esterni sono curati e conformi ad un progetto di distribuzione dei percorsi pedonali pavimentati, che si alternano a spazi verdi.

L'ingresso che conduce all'abitazione è delimitato da passo carrabile che introduce in una strada di accesso alle abitazioni pavimentata in battuto di cemento.

Il terreno è pianeggiante, le esigue differenze di quota sono superate da scalinate e rampe pavimentate in cotto.

Gli spazi esterni sono conformi ad un progetto di distribuzione dei percorsi pedonali pavimentati in cotto, delimitati da muretti "a secco" e siepi spontanee o progettate che si alternano a spazi verdi inerbiti.

La pavimentazione antistante l'ingresso è in cotto.

TIPOLOGIA adottata: **"case a schiera"**

3. - Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni continue** in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante** in muratura. **Orizzontamenti** in laterocemento.

Tramezzi in mattoni forati; **copertura: falde inclinate con copertura in coppi; infissi** in alluminio, infisso scorrevole sul soggiorno con doppio vetro. **I percorsi pedonali** sono pavimentati; **l'illuminazione** condominiale esterna è costituita da piantane bassa con corpo illuminante, faretti a parete.

Materiali di finitura:

Finitura esterna: intonaco tintecciato. (cfr. doc. fotografica).

le coperture sono a falde inclinate con aggetti contenuti.

La corte, pavimentata con quadrotti di cemento, è delimitata da muretto in pietra a vista.

4. - Descrizione dell'immobile pignorato:

Appartamento sito in Comune di Olbia, località San Pantaleo riportata in Catasto al foglio 10 mapp. 945 sub 6 con annesso cortile.

Lo stato di manutenzione dell'interno è “**buono**”;

Lo stato di conservazione delle facciate esterne è “**buono**”;

Lo **schema distributivo** prevede:

- il soggiorno-pranzo, la cucina aperta sul soggiorno, pavimentata in cotto con placcaggio in ceramica 10x10, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno, la corte;

Il soggiorno è pavimentato in cotto delle dimensioni 25x25, le pareti interne sono rivestite in intonaco con finitura al civile;

la camera da letto è pavimentata in cotto delle dimensioni 25x25;

Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo ad incasso e doccia, la pavimentazione è in ceramica 20x20 e il placcaggio delle pareti è in ceramica della dimensioni di 10x10;

La zona notte è collegata al soggiorno da due gradini pavimentati in cotto;

La corte è pavimentata in quadrotti di cemento;

Il solaio di copertura è a falde;

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco al civile;

Le **porte interne** sono in legno tamburato;

Porta di ingresso in legno;

5. - **GLI IMPIANTI**

Acqua calda sanitaria;

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con placche di marca Wimar;

Pompe di calore;

Impianto TV;

L'impianto igienico sanitario è efficiente.

6. - **CONFINI**

L'immobile **confina** con parti condominiali per due lati e con proprietà Puddu, salvo altri.

CONSISTENZA

Consistenza catastale: 3,5 vani .

La **superficie lorda** dell'abitazione identificata al al N.C.E.U. al fg 10 mapp. 945 sub 6, risulta di 50,55 metriquadrati circa;

-la superficie dell'andito di accesso risulta di 2,40 metriquadrati circa;

-la superficie della corte di 15 metriquadrati circa;

Considerato che l'andito di accesso e la corte producono una superficie commerciale equivalente di $(15,00 + 2,40) \times 0.25 = 4,35$ metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** dell'appartamento risulta di:

$50,55 + 4,35 = 54,90$ metriquadrati circa;

55 metriquadrati in cifra tonda.

La **superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili) risulta di 46,94 metriquadrati circa.

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE PROGETTO CONCESSIONATO

Stato di consistenza			
APPARTAMENTO	Superficie lorda mq	coefficienti delle pertinenze	Superficie commerciale
Piano terra	50,55	1	50,55
Andito-accesso	2,40	0,25	0,60
Corte	15,00	0,25	3,75
Superficie commerciale			54,90

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene, ad eccezione della Via che risulta sulla visura catastale: Via Oberdan, allo stato di fatto: Via Iglesias n. 16.

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

L'immobile pignorato risulta accatastato come di seguito:

Appartamento in Comune di Olbia, censito al N.C.E.U. al fg 10, mapp. 945 sub 6, Via Oberdan, piano PT, Cat. A/2, cl. U.; consistenza 3,5 vani, Sup. catastale 50 mq ; Totale escluse aree scoperte 50 mq; Rendita Euro 596,51, intestato a:

Dechatti Roberto Diritto di: proprietà per ½
 Diritto di: proprietà per ½

La documentazione catastale completa di visura e scheda planimetrica è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

L'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia al **Fg 10 mapp. 945 sub 6**, (cat. A/2) ubicato in Via Oberdan (in Catasto) Via Iglesias n. 16 (di fatto), piano terra (fraz. San Pantaleo), in Catasto Terreni al Comune di Olbia sezione di Nuchis al Fg 10 mapp. 945 “ente urbano” è stato classificato con la seguente destinazione urbanistica:

Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

ZONA “B7” RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE DI SAN PANTALEO (art. 18.6 delle Norme di Attuazione), oggetto del Piano Particolareggiato delle zone B di San Pantaleo approvato con Decreto Regionale n. 1340/U del 25/10/1989, classificato in area dei lotti del suddetto Pino Particolareggiato.

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell’art. 20 della L. R. n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 31 del 12/05/2025, pubblicato sul Buras in data 29/05/2025:

Zone B - Completamento residenziale di San Pantaleo – sottozona B – con piano urbanistico attuativo (art. 41 delle Norme di Attuazione).

L’immobile ricade in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (bene paesaggistico ambientale ex D.lgs. n. 42/2004).

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L.R. n. 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale ai sensi della L.R. n. 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n. 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L.R. n. 11 del 20/04/2011 e dalla L.R. n. 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 29/11/2011. L’immobile è compreso dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

Si osserva la L.R. n. 8 del 23.04.2015 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 30/04/2015 e la L.R. n. 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 06/07/2017.

Si osserva la L.R. n. 1 del 18.01.2021 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 19/01/2021 e la Sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

Si osserva la fascia di rispetto dei corsi d’acqua.

(Si allega Certificato di destinazione Urbanistica).

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

L’immobile risulta realizzato in seguito a:

- **Concessione Edilizia n. 468/92 del 21.09.1992** rilasciata dal Comune di Olbia;
- **Concessione Edilizia n. 933/95 del 14.02.1996 Variante alla Concessione n. 468 del 21.09.1992** rilasciata dal Comune di Olbia relativamente alla realizzazione di N. 14 appartamenti ed un ufficio;

L'immobile **è conforme** allo stato di progetto concessionato (**Concessione Edilizia n. 933/95 del 14.02.1996**).

La planimetria catastale **è conforme** allo stato di fatto.

QUESITO N. 7 – “Gravami”

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8 – “Spese”

Relativamente all'immobile in oggetto,

1.-dall'acquisizione dei dati presso l'Amministrazione del Condominio La Murichessa risulta la seguente situazione debitoria per le annualità **2024/2025**:

Consuntivo 2024/2025: € 1.193,13

Preventivo 2025/2026: € 1.672,33

Resteranno a carico dell'acquirente in via solidale gli oneri maturati nell'anno in corso e nell'anno precedente.

(Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente – Disposizioni di Attuazione del Codice Civile - Art. 63 - Riscossione contributi condominiali).

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **un unico lotto**:

APPARTAMENTO sito in Comune di Olbia, Località San Pantaleo, censito al N.C.E.U. al fg 10, mapp. 945 sub 6, piano PT, composto da soggiorno-pranzo, cucina, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno, corte, confinante con parti condominiali per due lati e con proprietà salvo altri.

Valore stimato: € 200.000,00

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

L'immobile in oggetto è **pignorato per la quota di 1/1**.

QUESITO N.11 – “Stato del bene”

1 - Attualmente l'appartamento in oggetto, con annessa corte, **è libero**.

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Il valore più probabile dell'appartamento in Comune di Olbia, Località San Pantaleo, censito al N.C.E.U. al fg 10, mapp. 945 sub 6, piano PT, con annessa corte di pertinenza è stato stimato **a corpo** in € Euro 200.000,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile con corte di pertinenza risulta di € 200.000,00**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si è inoltre tenuto conto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità;

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

- “**OMI**” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.
- “**Nomisma Immobiliare**”: Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano.
- “Consulente Immobiliare” – Informazione specializzata de “Il Sole 24 ORE”;

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

- la localizzazione
- pregio ambientale e panoramicità;
- pregio dei materiali e grado di finitura;
- previsioni di piano;
- dotazione di impianti,

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.



Tempio Pausania, 26.09.2025



Arch. Anna Maria Muzzetto



Si allegano:

1- Verbale di sopralluogo;

2. - Documentazione Catastale in Comune di Olbia:

- Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:

Comune di Olbia:

N.C.E.U. al fg 10, mapp. 945 sub 6

3- Planimetrie catastali scala 1:200;

4- DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE:

- Concessione Edilizia n. 933/95 del 14.02.1996 Variante alla Concessione n. 468 del 21.09.1992;

- Planimetrie, sezioni, prospetti di progetto - scala 1:100;

5. - Certificato di destinazione urbanistica;

6. - Copia Atto di vendita;

7.- Documentazione fotografica esterni ed interni.

