

## **RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

### **DATI SENSIBILI**

PERIZIA ESTIMATIVA

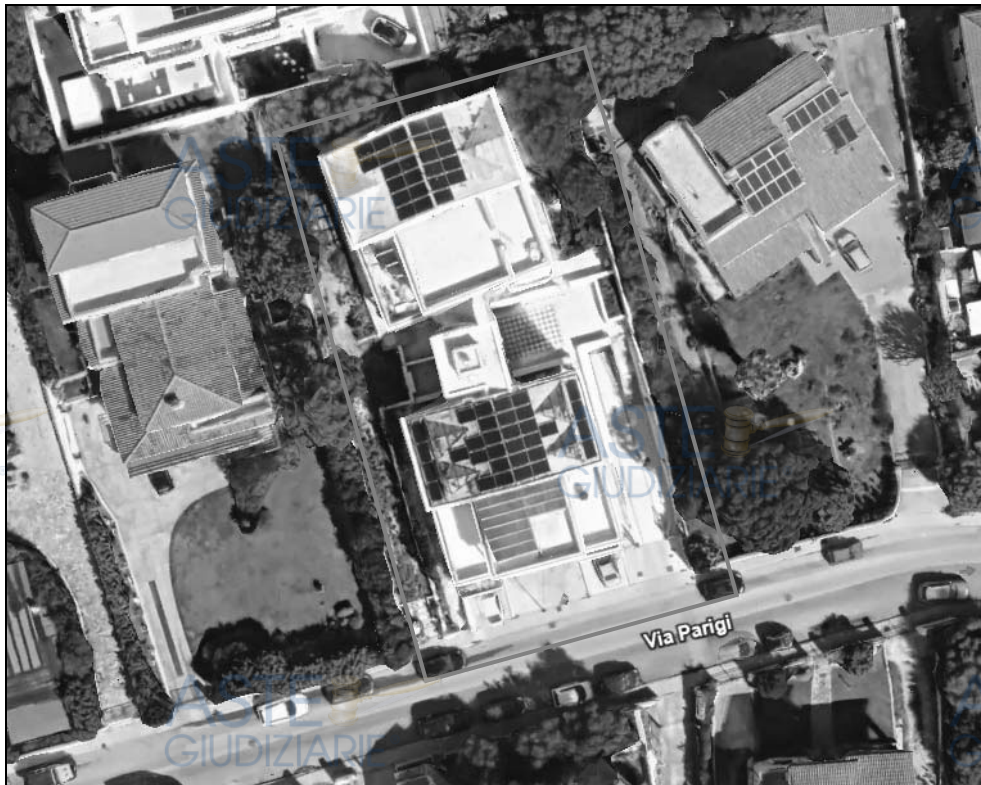
Immobile residenziale in via Parigi n. 36 e 38A

Comune di Olbia (SS)

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedura n. 279/2016 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania



**Giudice delegato alla procedura:**

**Tecnico incaricato alla perizia:**

Dott.ssa Antonia Palombella



1. PREMESSA ..... 3

2. OGGETTO DELL'INCARICO ..... 3

3. QUESITO N.1 ..... 3

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 di 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. .... 3

4. QUESITO N. 2 ..... 4

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 etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie porti aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città. .... 4

5. QUESITO N. 3 ..... 9

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: ..... 9

a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ..... 9

b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; ..... 9

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato. .... 9

6. QUESITO N. 4 ..... 10

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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale. .... 10

7. QUESITO N. 5 ..... 11

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. .... 11

8. QUESITO N. 6 ..... 11

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 n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. .... 11

9. QUESITO N. 7 ..... 12

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. 12

10. QUESITO N. 8 ..... 13

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..... 13

11. QUESITO N. 9 ..... 13

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. .... 13

12. QUESITO N. 10 ..... 13

Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078..... 13

13. QUESITO N. 11 ..... 14

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione. .... 14

14. QUESITO N. 12 ..... 14

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. .... 14

15. QUESITO N. 13 ..... 14

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. .... 14

16. QUESITO N. 14 ..... 15

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamento 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..... 15

ALLEGATI..... 17

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto

ed ivi residente in via

, il giorno 29.03.2025 accettava l'incarico mediante giuramento telematico al provvedimento del Giudice Dott.ssa Antonia Palombella per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 279/2016.

## 2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico – estimativa di un immobile residenziale facente parte del condominio denominato "Il cristallo" ubicato ad Olbia (SS) in via Parigi n. 36 e 38A sebbene nell'atto di pignoramento non è indicato il numero civico, identificato nel NCEU al Foglio 23, Particella 1552, Subalterni 4, 13 e 20.

## 3. QUESITO N.1

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 DI 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 n. 1

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei seguenti allegati principali:

- atto di pignoramento con indicazione dei beni in esecuzione;
- certificato notarile;

All'interno del fascicolo non sono presenti trascrizioni e ispezioni ipotecarie, visure e planimetrie catastali degli immobili.

Il Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente



documentazione:

- trascrizioni e ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL. A);
- visure aggiornate e planimetrie catastali (ALL. B);
- concessioni edilizie degli immobili (ALL. C).

**Atto di pignoramento immobiliare** del 22.11.2016 repertorio n. 1782/2016, rogante Tribunale ordinario di Tempio Pausania (SS).

Soggetti interessati:

A favore:

**INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino piazza San Carlo n. 156, C.F. n. 00799960158;  
per il diritto di proprietà quota 1/1.

Contro:

per il diritto di proprietà quota 1/1.

Unità negoziale:

Immobile n. 1:

comune G015 – Olbia (SS)  
distinto nel NCEU al foglio 23 particella 1552 subalterno 4;  
categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, rendita catastale € 867,65.

Immobile n. 2:

comune G015 – Olbia (SS)  
distinto nel NCEU al foglio 23 particella 1552 subalterno 20;  
categoria F/1, consistenza 97 mq.

Immobile n. 3:

comune G015 – Olbia (SS)  
distinto nel NCEU al foglio 23 particella 1552 subalterno 13;  
categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita catastale € 143,63

#### 4. QUESITO N. 2

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ; CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO ETC.); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, INFISSI

ESTERNI ED INTERNI, "RD INTERNA ED ESTERNA, IMPIANTI TERMICI, IMPIANTI ELETTRICI); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO ALLA URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, AI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA (CENTRI COMMERCIALI, FARMACIE, SPAZI DIVERSI, NEGOZI AL DETTAGLIO), ALLA DISTANZA DAL CENTRO DELLA CITTÀ E DALLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE VERSO L'ESTERNO (STRADE, AUTOSTRADE FERROVIE PORTI AEROPORTI) NONCHÉ AI PRINCIPALI COLLEGAMENTI VERSO IL CENTRO DELLA CITTÀ.

#### **Risposta n. 2**

Visionato tutto il materiale inerente la causa, e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione degli immobili oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alle seguenti ricerche:

1. ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta delle visure e planimetrie catastali;
2. domanda di accesso ai documenti amministrativi presso il comune di Olbia per la richiesta di Concessioni Edilizie con relativi elaborati grafici dell'immobile.

Raccolto il materiale necessario per l'identificazione dell'immobile, il sottoscritto arch. Leo Orgiu, nominato Ctu della procedura sopra indicata, dava inizio alle operazioni peritali.

- preso atto che l'lvg nella persona del \_\_\_\_\_ è entrato in possesso delle chiavi per accedere all'interno dei locali, il giorno 04.08.2025 alle ore 10:00 è avvenuto il sopralluogo a seguito di concordamento con il Ctu; non erano presenti la parte debitrice e la parte creditrice.

Il Ctu prendeva visione dei luoghi procedendo al rilievo e redigendo opportuna documentazione fotografica, nonché alle verifiche necessarie per determinare la regolarità urbanistica dell'immobile.

#### **Descrizione del bene.**

Il bene oggetto di perizia riguarda un immobile residenziale facente parte di un complesso edilizio denominato "I cristalli" sito nel comune di Olbia (SS) in via Parigi n. 36 e 38A; nello specifico si tratta di un appartamento al piano primo articolato su due livelli (sub 4) con cortile di pertinenza, un garage al piano seminterrato (sub 13) e un'area di esclusiva proprietà (sub. 20).

Il complesso edilizio, realizzato a metà degli anni 2000, sorge nel quartiere "Sa Minda Noa" una zona urbana a nord di Olbia che si estende prevalentemente sul versante ovest di viale Aldo Moro ad un'altitudine tra i 30 e i 50 metri s.l.m.; dista circa 3 km dal centro storico da cui è facilmente raggiungibile percorrendo in direzione nord via G. D'Annunzio e viale Aldo Moro, una delle principali arterie della città, fino all'incrocio con via Parigi in prossimità del viadotto (circonvallazione ovest) che attraversa l'intera zona.

La natura del quartiere è prevalentemente residenziale costituita da villette unifamiliari e

ilizi, sebbene nelle  
ghiere nonché ple

e è inoltre servito d  
ASTE  
GIUDIZIARIE  
o con il resto della

antisce tutto  
eso il borgo



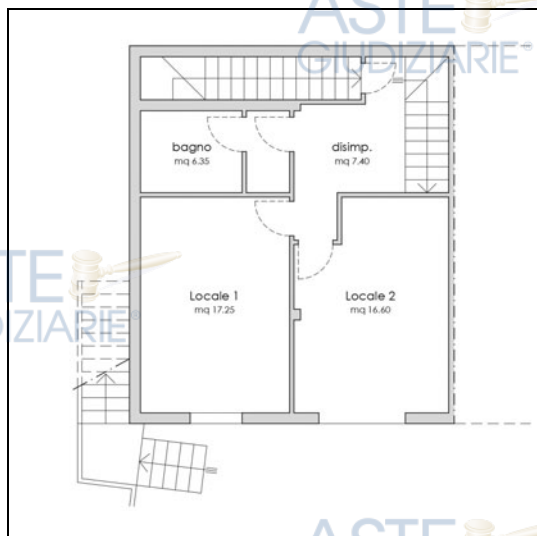
**ASTE GIUDIZIARIE®**

sub. 13) collegati  
dall'esterno; confir  
mplessiva è circa

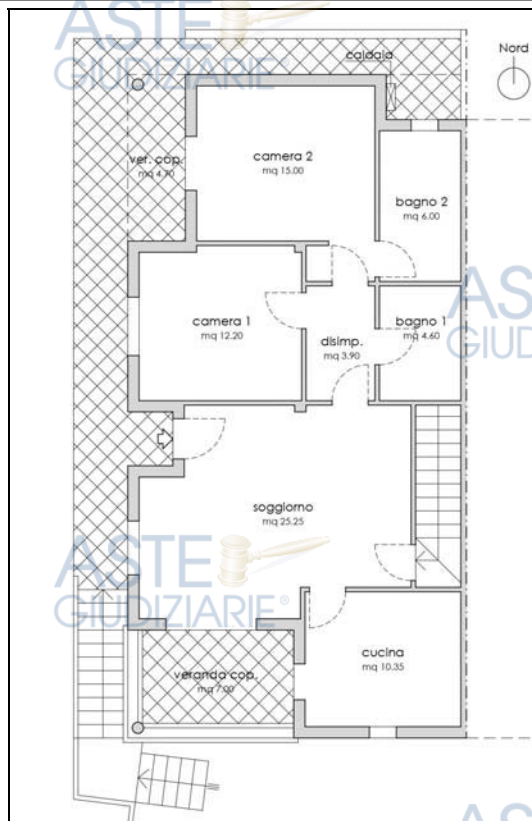
on accesso  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
bitabile c.g.

ingresso  
ambienti





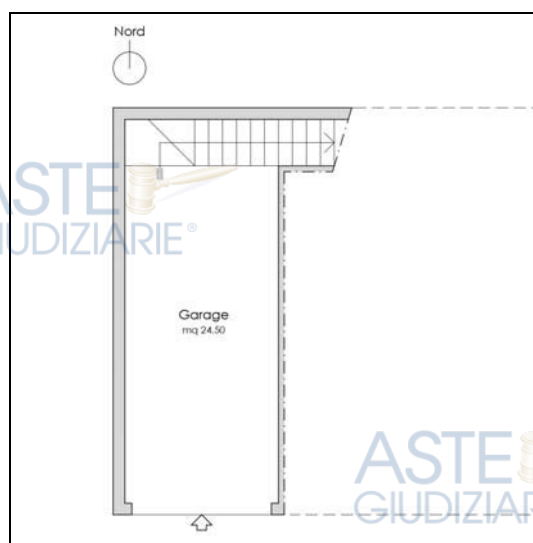
Pianta piano terra



Pianta piano primo

Dal soggiorno si accede alla scala interna che conduce al piano terra (S.U. circa 47,60 mq) composto da locale 1 di c.a. 17.25 mq dotato di infisso scorrevole, locale 2 di c.a. 16.60 mq dotato di finestra e bagno cieco con annesso antibagno per complessivi 6.35 mq collegati dal disimpegnamento di c.a. 7.40 mq; l'altezza interna è 2.70 m.

Dal disimpegnamento un'altra rampa conduce al piano seminterrato (S.U. circa 24.50 mq) uso garage dotato di un'apertura con sistema a basculante; l'altezza interna è 2.40 m.



Pianta piano seminterrato

L'accesso al garage (sub. 13) e all'abitazione (sub. 4) è garantito passando attraverso l'area condominiale con ingresso al civico 36 di via Parigi, sebbene sia possibile raggiungere



l'abitazione anche mediante un'area pedonale di esclusiva proprietà che costituisce il sub. 20 con ingresso al civico 38A.

Nell'immobile non si segnalano particolari criticità di tipo tecnico costruttivo che coinvolgano elementi strutturali o di finitura interna, tuttavia si evidenzia uno stato di deterioramento negli infissi esterni più esposti agli agenti atmosferici e una situazione generale di incuria in prossimità delle aree esterne di pertinenza, inoltre nel garage al piano seminterrato si riscontrano fenomeni di infiltrazioni su pareti e soffitto.

Per le finiture interne sono stati utilizzati i seguenti materiali costruttivi:

- intonaco liscio e tinteggiatura con pitture lavabili colore crema (pareti) e bianco (soffitti);
- pavimento P.T. con piastrelle in gres ceramico tonalità chiare;
- pavimento P.1° con piastrelle in gres ceramico tonalità chiare (zona giorno e verande), parquet scuro (zona notte);
- pavimento garage in battuto di cemento;
- rivestimento pareti bagni con piastrelle in gres ceramico colori vari, la cucina attualmente è sprovvista di rivestimento;
- rivestimento scale in materiale lapideo tonalità chiare;
- porte in legno tamburato tonalità noce e maniglie in metallo.

L'immobile è dotato di impianto a gas con caldaia collocata all'esterno e predisposizione per le pompe di calore.

L'impianto elettrico e quello idrico, da una verifica visiva, sembrano essere nella norma, benché non sia stato possibile reperire le rispettive certificazioni di corretta messa in opera.

Esteriormente il complesso edilizio che accoglie l'immobile sopra descritto si presenta nell'insieme in buono stato di conservazione.

La struttura mostra un'architettura moderna costituita da due corpi di fabbrica e articolata su più livelli con un design semplice e lineare, è caratterizzata perlopiù dalla presenza di ampi balconi coperti delimitati da parapetti in muratura sagomati per contenere fioriere bianche che spiccano sullo sfondo tortora delle pareti.

L'accesso agli appartamenti avviene mediante comode scale esterne con ringhiere in acciaio; l'edificio è dotato anche di ascensore.

Il complesso edilizio è stato realizzato utilizzando i seguenti materiali costruttivi:

- struttura portante di tipo a telaio con pilastri e travi in cemento armato;
- solai piani in laterocemento;
- tamponature esterne e tramezzi interni con blocchi in laterizio forato;
- finitura esterna con intonaco al civile e tinteggiatura con pitture al quarzo color tortora ed elementi architettonici di colore bianco;
- soglie e davanzali in materiale lapideo;
- serramenti esterni monoblocco in legno;
- pavimenti condominiali con piastrelle in gres ceramico;

- rivestimento scale esterne in materiale lapideo;
- portoncini di ingresso blindati;
- recinzione e ringhiere in acciaio inox.

## 5. QUESITO N. 3

ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:

- A. SE I DATI 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;

SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO IN QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

### Risposta n. 3:

I dati indicati nel pignoramento hanno permesso l'individuazione dei beni oggetto di perizia di seguito elencati:

foglio 23, particella 1552, subalterni 4, 20 e 13 (catasto fabbricati);

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

#### Dati catastali

Immobili distinti al NCEU di Sassari sezione comune di Olbia (SS) al foglio 23 particella 1552

- **Subalterno:** 4
- **Categoria:** A/2
- **Consistenza:** 6 vani
- **Superficie catastale:** 140 mq (incluse aree scoperte)
- **Rendita catastale:** € 867,65

- **Intestato a:** ; proprietà  
per 1/1

- **Dati derivanti da:** Costituzione del 19/09/2005 Pratica n. SS0160954 in atti dal 19/09/2005 costituzione (n. 2035.1/2005)

- **Subalterno:** 20
- **Categoria:** F/1
- **Consistenza:** 97 mq
- **Superficie catastale:** -
- **Rendita catastale:** -
- **Intestato a:** ; proprietà

per 1/1

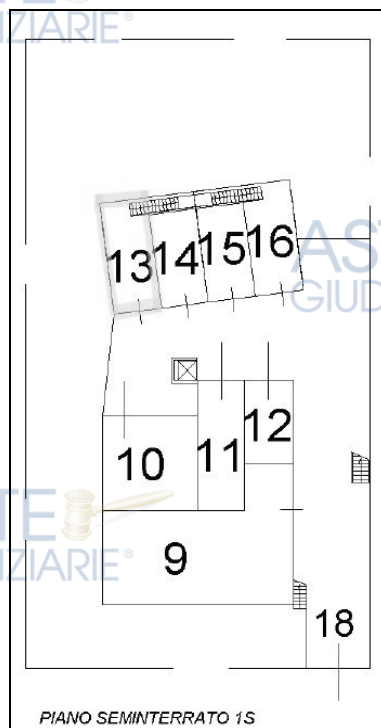
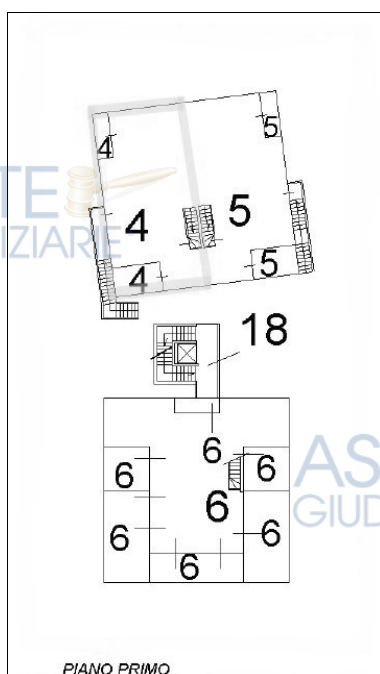
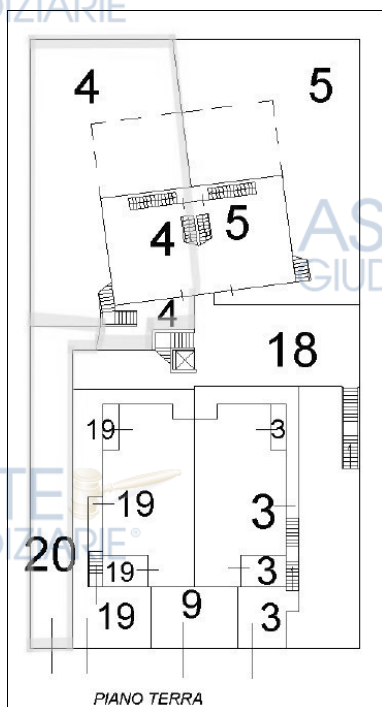
- **Dati derivanti da:** Frazionamento e fusione del 19/07/2006 Pratica n. SS0125517 in atti dal 19/07/2006 frazionamento e fusione (n. 8031.1/2006)

- **Subalterno:** 13
- **Categoria:** C/6
- **Consistenza:** 27 mq
- **Superficie catastale:** 32 mq
- **Rendita catastale:** € 143,63
- **Intestato a:**

; proprietà

per 1/1

- **Dati derivanti da:** Costituzione del 19/09/2005 Pratica n. SS0160954 in atti dal 19/09/2005 costituzione (n. 2035.1/2005)



## 6. QUESITO N. 4

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 REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

### Risposta n. 4:

A seguito delle verifiche effettuate risulta che l'immobile è regolarmente accatastato e riporta gli stessi dati indicati nell'atto di pignoramento, tuttavia emergono piccole

incongruenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Le difformità riscontrate, essendo di modesta entità, non pregiudicano l'esito peritale dell'immobile che comunque dovrà essere sottoposto ad accertamento di conformità; pertanto il Ctu ritiene opportuno che l'aggiornamento catastale venga eseguito successivamente alla sanatoria.

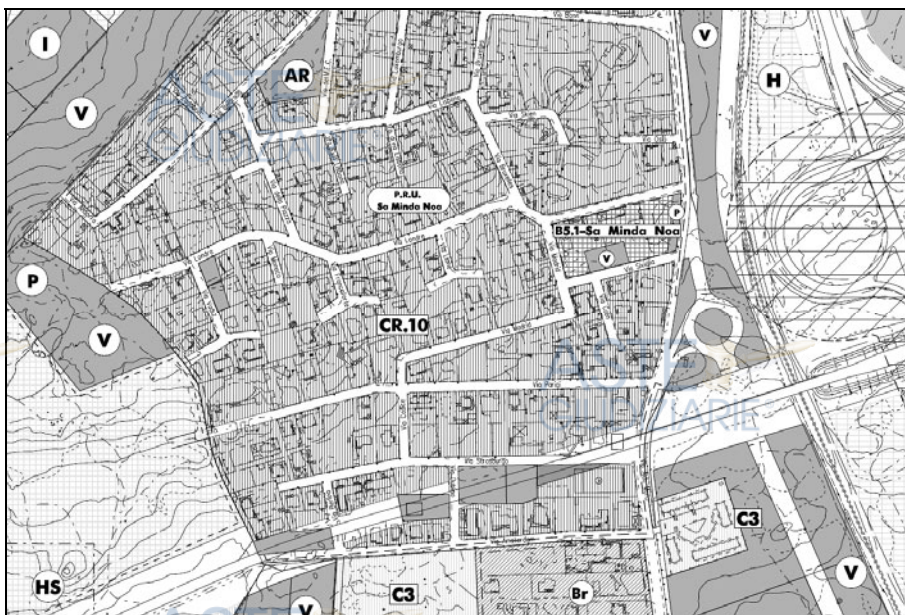
## 7. QUESITO N. 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

### Risposta n. 5:

Secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici del comune di Olbia (PDF e PUC) l'area su cui insiste il complesso edilizio che ospita l'immobile pignorato è così identificata:

foglio 23, particella 1552, ricadente nel P.R.U. Sa Minda Noa - CR.10.



Stralcio PDF/PUC comune di Olbia con indicazione approssimativa del bene pignorato

## 8. QUESITO N. 6

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 N. 380 ED ACCERTI GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, SE RISULTINO PENDENTI ISTANZE DI SANATORIA, INDICHI IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI



OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, CO 6, L. 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, CO. 5, D.P.R. 6 GIUGNO 2011, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

**Risposta n. 6:**

Al fine di rispondere al presente quesito, il Ctu in data 27.06.2025 faceva richiesta di accesso agli atti amministrativi per la verifica dello stato di conformità degli immobili presso gli uffici di competenza del comune di Olbia che in data 30.06.2025 protocollava con n. 88087.

Gli uffici preposti rilasciavano la documentazione richiesta da cui è emerso che il complesso edilizio denominato "I cristalli" che comprende anche le unità immobiliari pignorate, è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 685/02 del 25.11.2002;
- Concessione Edilizia di variante n. 36/05 del 20.01.2005;
- Concessione Edilizia in sanatoria (ex art. 13 L. 47/85) n. 95/12 del 29.03.2012;

inoltre è emerso che la data 26.07.2006 ha inoltrato domanda di abitabilità all'ufficio competente del comune di Olbia che in data 18.08.2006 ha fatto richiesta di integrazione della documentazione, tuttavia all'interno del fascicolo non è presente il certificato di rilascio abitabilità.

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità rispetto alla C.E. n. 36/05 del 20.01.2005, ultima in ordine cronologico che riguarda in particolare l'immobile oggetto di perizia, ovvero:

il piano terra, secondo quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla C.E. 36/05, è costituito da un ampio ambiente (Loc. di sgombero) e un bagno con annesso antibagno.

Lo stato di fatto presenta due distinti locali collegati tra loro da un disimpegno, mentre restano invariate le dimensioni del bagno. È possibile ristabilire lo stato dei luoghi, in considerazione del fatto che i nuovi tramezzi sono realizzati in cartongesso, dunque facilmente amovibili; in alternativa è necessario presentare istanza di accertamento di conformità per le opere interne non autorizzate.

Il piano primo e il piano seminterrato sono conformi al progetto approvato.

**9. QUESITO N. 7**

VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

**Risposta n. 7:**

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

## 10. QUESITO N. 8

*SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.*

### **Risposta n. 8:**

L'immobile è sicuramente soggetto a spese fisse di gestione in quanto facente parte di un condominio, tuttavia il Ctu pur avendo contattato più volte i riferimenti forniti dall'IVG, non è riuscito a mettersi in contatto con l'amministrazione pertanto non può rispondere al quesito.

## 11. QUESITO N. 9

*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 n. 9:**

Considerando che l'immobile è stato progettato e strutturato come un'unica unità immobiliare si ritiene opportuno procedere con la vendita in un unico lotto.

## 12. QUESITO N. 10

*DICA NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE SIA PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA, PROCEDENDO, IN QUESTO CASO, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (ED, OVE NECESSARIO, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI, NONCHÉ ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI, PREVEDENDO ANCHE ALLA DETERMINAZIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; L'ESPERTO DOVRÀ PROCEDERE, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 C.P.C.*

DALL'ART. 846 C.C. E DALLA L. 3 GIUGNO 1940, N. 1078.

**Risposta n. 10:**

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà della  
per la quota di 1/1.

**13. QUESITO N. 11**

ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; VERIFICHI SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO 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 n. 11:**

L'immobile oggetto di perizia allo stato attuale non risulta essere occupato e le chiavi sono in possesso dell'IVG.

**14. QUESITO N. 12**

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

**Risposta n. 12:**

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà  
per la quota di 1/1.

**15. QUESITO N. 13**

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ, ACCERTI L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI QUELLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE, COMUNQUE, RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; INDICHI, ALTRESÌ, L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ

PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

**Risposta n. 13:**

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da vincoli di natura artistica, storica, di indivisibilità e inalienabilità.

Non risultano presenti vincoli o oneri di natura condominiale, tuttavia si precisa che non è stato possibile mettersi in contatto con l'amministrazione del condominio.

**16. QUESITO N. 14**

DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE DI QUEST'ULTIMO (CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA COMMERCIALE), OPERANDO I NECESSARI ADEGUAMENTO 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

**Risposta n. 14:**

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€ tot/mq) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni.

Tramite il raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, inoltre sono stati tenuti in considerazione i seguenti parametri:

- la localizzazione,
- accessibilità dalle principali vie di comunicazione,
- volumetria presente sul lotto,
- la potenzialità edificatoria residua del lotto.

Nella formazione dei parametri di riferimento sono stati esclusi, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale.

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (All. E), dopo un'attenta analisi sull'immobile che ha tenuto conto della



localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, delle caratteristiche del bene da stimare, dello stato di conservazione dello stesso e dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene che il più probabile valore di mercato sia €/mq 2.300.

A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento  $\alpha$  che tenga conto della vetustà del fabbricato e delle spese necessarie per sanare quanto non regolarmente autorizzato.

Pertanto il valore dell'immobile sarà:

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

$\alpha$  = coefficiente di deprezzamento

$V_s$  = valore venale dello stato di fatto

Si ritiene che un congruo coefficiente di deprezzamento che tenga conto sia dei costi per la regolarizzazione edilizia delle modifiche interne apportate nel locale di sgombero, che dei costi di manutenzione ordinaria (infissi, impianti, tinteggiatura...) necessari per ripristinare alcune parti dell'immobile sia pari al 5%.

- Superficie commerciale dell'immobile  $S_c$  [mq] =  $S_{la} + S_{vc}$  ovvero:

Superficie lorda appartamento	$S_{la}$	159 mq x 100% =	159 mq
Superficie verande coperte	$S_{vc}$	12 mq x 50% =	6 mq
Superficie garage	$S_{nr}$	32 mq x 50% =	16 mq
Superficie corte (sub 4 + sub 20)	$S_{nr}$	(205+97) = 302 mq x 5% =	15.10 mq

**SUPERFICIE COMMERCIALE  $S_c$**

**196.10 mq**

- Valore di mercato  $v$  [€/mq] € 2.300,00
- VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE  $V_s = S_c \times v$**  € **451.030,00**
- $\alpha$  = coefficiente di deprezzamento 0.95 € 22.551,50
- VALORE VENALE DELL'IMMOBILE  $V = \alpha V_s$**  € **428.478,50**

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di **Euro 428.500.00**

Il CTU

**ALLEGATI**

Allegato A	Trascrizioni e ispezioni ipotecarie
Allegato B	Identificazione catastale all'atto del pignoramento
Allegato C	Concessioni Edilizie
Allegato D	Verbale di sopralluogo
Allegato E	Documentazione fotografica