



RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
E.I. 58/2024

Creditore Procedente:



Creditore Intervenuto:

(Avv.)



Debitore:



(Avv.)

* * *

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella, in data 04/07/2024 ha conferito l'incarico di Esperto Stimatore alla sottoscritta Ing. Sebastiana Occhioni, disponendo che l'esperto stimatore si attenga nello svolgimento dell'incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore"



Pertanto, il CTU redige la presente relazione seguendo lo schema dettato nella circolare datata 14 settembre 2023 riportante i compiti dell'esperto stimatore.



Introduzione:



Le operazioni peritali sul luogo di causa fissate per il 29/01/2025 sono andate deserte in quanto nessuno ha consentito l'accesso. In seguito ad ordinanza di liberazione dell'immobile, l'accesso all'immobile è avvenuto in data 29/07/2025 come risulta dal registro dei verbali (All. 1)



In seguito a motivata richiesta di proroga, regolarmente concessa, l'udienza per l'esame della CTU è fissata per il giorno 28/10/2025 ore 11.00.

ASTE GIUDIZIARIE® Risposta ai quesiti

a) Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

È allegata agli atti la certificazione notarile integrativa sostitutiva del certificato ipocatastale rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 03 febbraio 2025 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

b) Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame che si allega alla presente (All. 2). L'esito è positivo ad eccezione del fatto che, salvo errori, **nulla si rileva in atti** in merito alla comunicazione all'esecutato del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. per la autorizzazione della vendita e alla data di perfezionamento della comunicazione all'esecutato del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c.

c) Provveda ad acquisire:

i) *Planimetria catastale;* In data 17-10-2024 è stata acquisita la planimetria catastale (All. 3).

Sono stati inoltre acquisiti gli elaborati planimetrici (All. 4), le visure catastali aggiornate (All. 5) e la mappa catastale (All. 6)

ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;* In seguito a richiesta di accesso agli atti (All. 7), il Comune di Olbia ha trasmesso due pratiche edilizie: la licenza edilizia n. 786 (All. 8) e la pratica di condono n. 6202 (All. 9). Accertata l'incongruenza con quanto rilevato al momento dell'accesso in data 29/07/2025, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia e dal confronto è emersa la presenza di una ulteriore pratica di condono, intestata a persona fisica invece che

alla società a cui era intestato l’immobile. In seguito a nuova richiesta di accesso agli atti (All.10) è stata trasmessa la pratica 1456 – condono 724 del 1994 (All. 11)

- iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; Non pervenuto
- iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell’immobile pignorato; Dallo studio notarile Pistilli è stato acquisito Atto pubblico di compravendita del Notaio Vincenzo Pistilli del 24 maggio 2000 – rep. 34509 – raccolta 6335, trascritto in data 07/06/2000 ai numeri 2932 di particolare e 4359 di generale (All. 12). L’atto si riferisce al fabbricato ed al terreno di pertinenza identificati al catasto al fg. 46 part. 1697 sub 6 e sub 34 (ex 73) pignorati per l’intero.
- v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell’Esecuzione l’eventuale mancanza della nota di trascrizione dell’atto di accettazione espressa o tacita dell’eredità.
È presente una dichiarazione di successione successiva al titolo negoziale, repertorio 1416/9990 del 20/07/2016 trascritta il 31/08/2016 registro particolare 4834 registro generale 6853 la cui nota di trascrizione è riportata in allegato 13.
In data 5/08/2024 la sottoscritta ha depositato agli atti la comunicazione relativa alla mancanza della nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità relativa ai beni oggetti di esecuzione come riportato nella relazione notarile.
Parte creditrice ha provveduto a trascrivere l’accettazione tacita di eredità relativa ai beni eseguiti come risulta dalla nota riportata in allegato 14.

- d) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile; in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Nel pignoramento gli immobili sono così descritti:

Immobili di proprietà per l’intero in Comune di Olbia:

NCEU

Foglio 46 part. 1697 sub. 6 cat. A2 vani 5

Foglio 46 Part. 1697 sub. 73 cat F1 mq. 915



Immobili di proprietà per la quota di 1/19 in Comune di Olbia:

NCEU

Foglio 46 Part. 1697 sub. 22 cat F1

Foglio 46 Part. 1697 sub. 52 cat F1

Foglio 46 Part. 1697 sub. 61 cat F1

Foglio 46 Part. 1697 sub. 62 cat F1



Il pignoramento si estende alle costruzioni esistenti e ad erigersi, miglioramenti, accessioni, attinenze, pertinenze e dipendenze, nulla escluso.



Attualmente gli immobili sono censiti al Catasto fabbricati del Comune di Olbia nel seguente modo:

Immobili di proprietà per l'intero:

- Foglio 46, particella 1697, sub 6, località Porto Istana, Piano S1-T-1, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale 128m² totale, escluse aree scoperte 114 m², R.C. Euro 723,04
- Foglio 46, particella 1697, sub 73, Via Tillò n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 915 m².

Immobili di proprietà per la quota di 1/19:

- Foglio 46, particella 1697, sub 22, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 4.400 m².
- Foglio 46, particella 1697, sub 52, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 181 m².
- Foglio 46, particella 1697, sub 61, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 4470 m².
- Foglio 46, particella 1697, sub 62, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 886 m².

I dati indicati nel pignoramento identificano i beni oggetto di esecuzione.

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica



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

La planimetria catastale acquisita, relativa all'appartamento è conforme allo stato di fatto, ma non è conforme allo stato di progetto approvato.

Data presentazione: 18/01/2000 - Data: 02/06/2004 - n. T178538 - Richiedente: CCHSSTS8D64E747C

MODULARIO
F. n. rend. 488

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDl 13-4-1939, n. 652)

PIanimetria di u.i.u. in Comune di Olbia via Loc. Porto Istana civ.....

PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIanimetria in esecuzione

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione
Ultimo planimetria in esecuzione

Identificativo catastale: 178538
Data presentazione: 18/01/2000 - Data: 02/06/2004
Formato di acquisizione: A4/488 mm x 324 mm SUB

RISERVATO ALL'UFFICO

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:250
Capitolo dei diritti - Sistematico (2009/2014) - Comune di OLBIA (Cagliari) - c. Fregio 46 - Particella 1097 - Schiabberno 6 >

LOCALITÀ: PORTO ISTANA n. SNC Piano St-T-1

e) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Dalla documentazione acquisita dalla sottoscritta (All.15) risulta che il debitore già coniugato in regime di separazione di beni risulta separato consensualmente dal 13/12/2018.

f) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili; ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito; iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti

dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

In seguito al mancato accesso del 29 gennaio 2025 si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate la eventuale presenza di contratti d'affitto per l'immobile pignorato; il riscontro è stato negativo (All. 16) per cui in seguito ad ordinanza del giudice l'immobile è stato liberato.

g) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Non risulta alla scrivente nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

h) Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni

matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Relativamente agli immobili pignorati per l'intero identificati al catasto urbano del comune di Olbia al

- Foglio 46, particella 1697, sub 6, località Porto Istana, Piano S1-T-1, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale 128m² totale , escluse aree scoperte 114 m² , R.C. Euro 723,04,
- Foglio 46, particella 1697, sub 73, Via Tillò n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 915 m²,

dalle visure ipotecarie riportate in allegato 17 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 1) TRASCRIZIONE del 11/05/1998 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 3171 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 164154 del 07/04/1998 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- 2) TRASCRIZIONE del 07/06/2000 - Registro Particolare 2932 Registro Generale 4359 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 34509 del 24/05/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3) TRASCRIZIONE del 31/08/2016 - Registro Particolare 4834 Registro Generale 6853 Pubblico ufficiale ASTI Repertorio 1416/9990 del 20/07/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 4) ISCRIZIONE del 20/01/2017 - Registro Particolare 74 Registro Generale 520 Pubblico ufficiale GIROLA ALBERTO Repertorio 9786/7908 del 20/01/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 267 del 05/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5) TRASCRIZIONE del 30/07/2020 - Registro Particolare 3976 Registro Generale 5628 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 478/2020 del 10/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 6) ISCRIZIONE del 04/07/2022 - Registro Particolare 980 Registro Generale 7548 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1310/1022 del 01/07/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- 7) TRASCRIZIONE del 28/05/2024 - Registro Particolare 4552 Registro Generale 6201 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA Repertorio 566

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

del 07/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

- 8) TRASCRIZIONE del 10/12/2024 - Registro Particolare 10398 Registro Generale 13900
Pubblico ufficiale DI LELLA VITTORIO Repertorio 16961 del 14/06/2017 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 719 del 30/01/2025
9) Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/01/2025 - Registro Particolare 719 Registro Generale 954
Pubblico ufficiale DI LELLA VITTORIO Repertorio 16961 del 16/06/2017 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10398 del 2024



Relativamente agli immobili pignorati per la quota di 1/19 identificati al catasto urbano del comune di Olbia al

- Foglio 46, particella 1697, sub 22, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 4.400 m²,
- Foglio 46, particella 1697, sub 52, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 181 m²,
- Foglio 46, particella 1697, sub 61, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 4470 m²,
- Foglio 46, particella 1697, sub 62, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 886 m²,

dalle visure ipotecarie riportate in allegato 18 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 1) TRASCRIZIONE del 11/05/1998 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 3171 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 164154 del 07/04/1998 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- 1) TRASCRIZIONE del 09/07/2015 - Registro Particolare 3289 Registro Generale 4595 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 151275/45201 del 30/06/2015 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- 2) TRASCRIZIONE del 31/08/2016 - Registro Particolare 4834 Registro Generale 6853 Pubblico ufficiale ASTI Repertorio 1416/9990 del 20/07/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 3) ISCRIZIONE del 04/07/2022 - Registro Particolare 980 Registro Generale 7548 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1310/1022 del 01/07/2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

- 4) TRASCRIZIONE del 28/05/2024 - Registro Particolare 4552 Registro Generale 6201 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA Repertorio 566 del 07/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 5) TRASCRIZIONE del 10/12/2024 - Registro Particolare 10398 Registro Generale 13900 Pubblico ufficiale DI LELLA VITTORIO Repertorio 16961 del 14/06/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Documenti successivi correlati:
2. Trascrizione n. 719 del 30/01/2025
- 6) Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/01/2025 - Registro Particolare 719 Registro Generale 954 Pubblico ufficiale DI LELLA VITTORIO Repertorio 16961 del 16/06/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10398 del 2024

Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

- i) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Dopo aver reperito i dati dell'amministratore del condominio che si riportano in All. 19, la sottoscritta ha inoltrato all'amministratore la richiesta delle informazioni necessarie a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice.

I vincoli e gli oneri di natura condominiale sono diversi e sono stabiliti nel regolamento di condominio che si allega alla presente (All. 20). Nello stesso regolamento, sono riportati anche i millesimi dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione che risultano pari a 84,277 millesimi.

L'amministratore ha inoltre fornito la seguente documentazione:

- Convocazione e verbale dell'assemblea del 18 e 19-08-2024 (All. 21) e verbale assemblea del 18 e 19-08-2025 (All. 22) dai quali si deduce che l'esecutato ad agosto 2025 aveva un debito verso il condominio di 35.856,92 € e dal piano di riparto un preventivo di spesa di € 3.967,21 la cui prima rata di € 1322,40 scade il 15/10/2025.

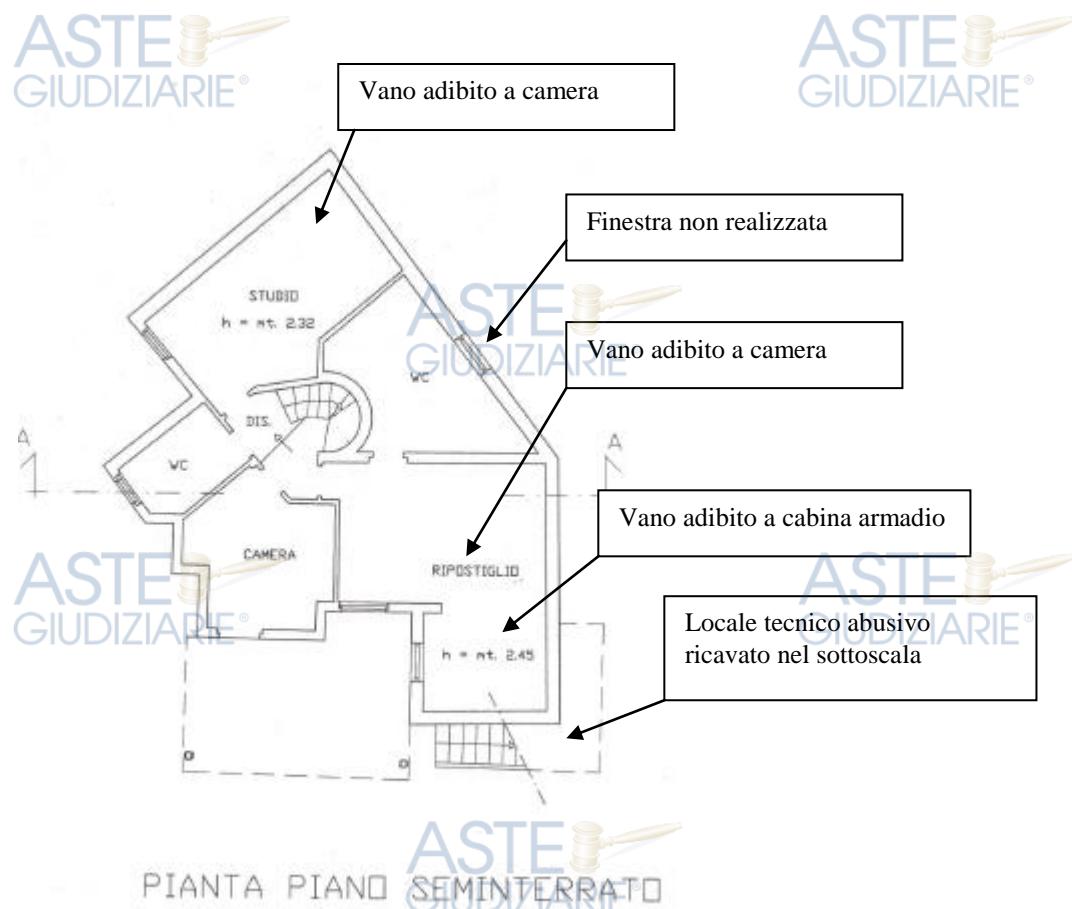
Si ricorda che il condominio risulta creditore intervenuto.

- j) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in

violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Il fabbricato a cui fa capo l'immobile fu realizzato in seguito a Licenza di Costruzione n 786 rilasciata in data 9/12/1974 (All. 8). Successivamente furono rilasciate la concessione in sanatoria n. 851/04 in data 14/06/1996 (All. 9) e la concessione in sanatoria relativa la pratica 1456 – condono 724 del 1994 (All. 11).

Di seguito si riportano le piante del progetto approvato nel quale si riportano le difformità rilevate rispetto allo stato di fatto:





Cucina non realizzata



TERRAZZO



CUCINA

SOGGIORNO

$h = \text{mt. } 2.40$

TERRAZZO



PIANTA PIANO TERRA



Parte di terrazzo non realizzato



TERRAZZO



PIANTA PIANO PRIMO





Il realizzato è rappresentato correttamente nella planimetria catastale, ad eccezione del locale tecnico abusivo ricavato nel sottoscala non rappresentato in planimetria.

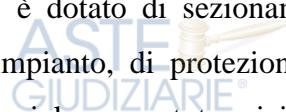
Il realizzato presenta difformità rispetto al progetto approvato, come esplicitamente indicato nelle planimetrie sopra riportate.

Le difformità e gli abusi sono di diversa tipologia. Si tratta di abusi sanabili, in parte riportando l'edificato allo stato di progetto ed in parte ricorrendo a sanatoria in accertamento di conformità. Il costo per la pratica edilizia può essere stimato pari a € 14.000,00 compresi i costi amministrativi.



- k) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.*

L'edificio ricade in "Zona turistica – Macro Area F4-7 Porto Istana". In All.23 si riporta il report di destinazione urbanistica tratto da UrbisMap.



- l) Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; è dotato di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, protezione con interruttore differenziale-magnetotermici, avente corrente differenziale nominale non superiore a 40 mA. La corrente ha un voltaggio di 220 V.

L'unità è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile. Al momento l'unico generatore di acqua calda sanitaria è uno scaldabagno elettrico.

Per quanto riguarda l'impianto termico, il piano giorno e le due camere del piano seminterrato sono dotati di climatizzazione del tipo ventil-convettori con inverter.

Non sono stati reperiti certificazioni di conformità degli impianti né attestati di prestazione energetica.



- m) Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo*

compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

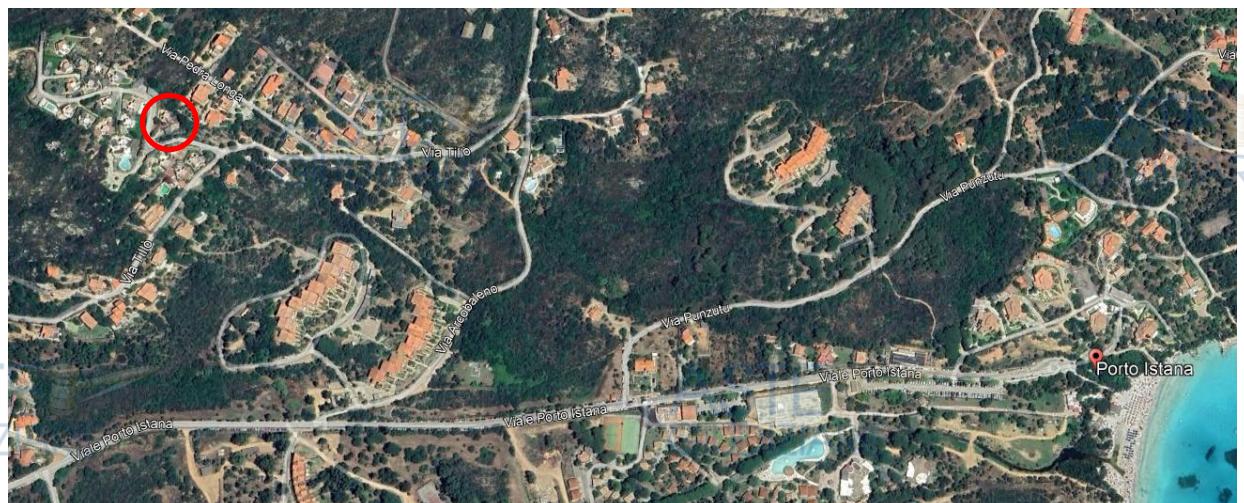
Il fabbricato ed il terreno di pertinenza identificati al sub 6 e sub 73 sono pignorati per intero mentre i terreni identificati ai sub 22-52-61-62 sono pignorati per 1/19, che rappresentano la quota spettante ad ogni condomino.

- n) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

Gli immobili sono di fatto costituiti da un fabbricato, dal terreno di pertinenza dello stesso e da una quota pari a 1/19 di altri terreni, facenti capo alla stessa particella. I beni ancorché catastalmente autonomi sono vendibili in unico lotto.

- o) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

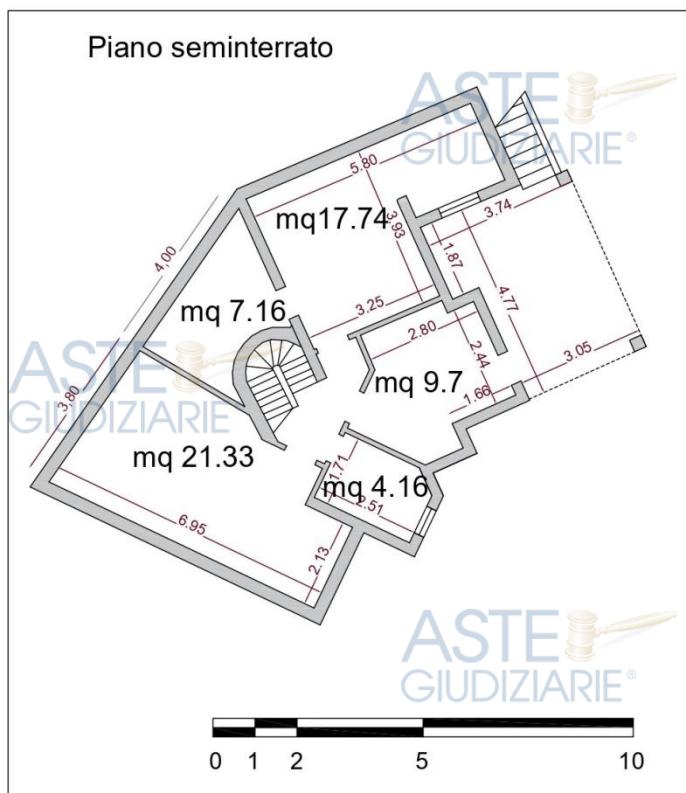
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

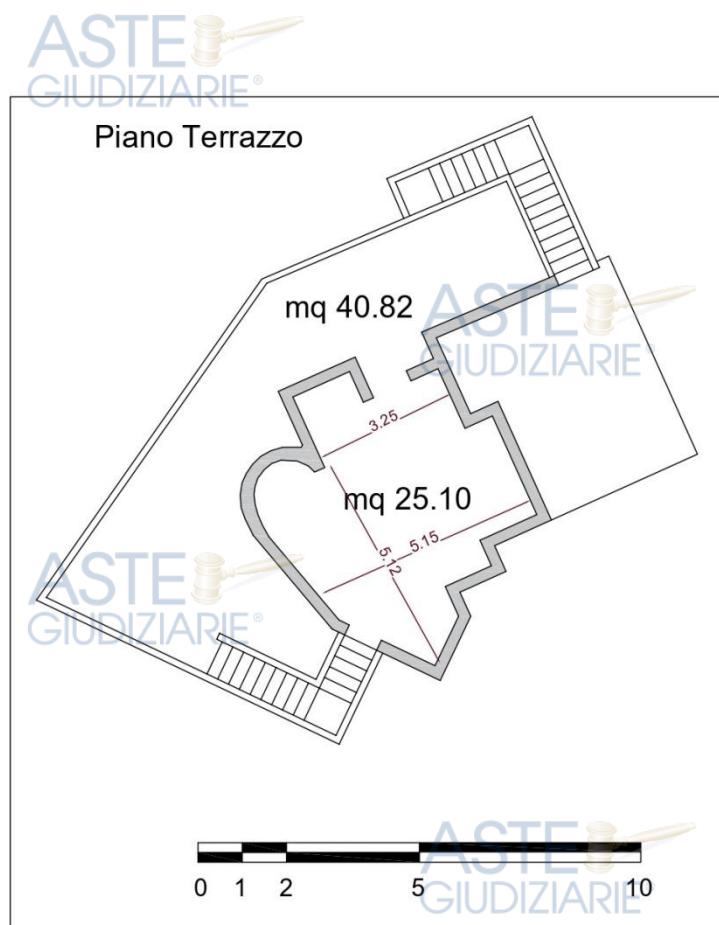
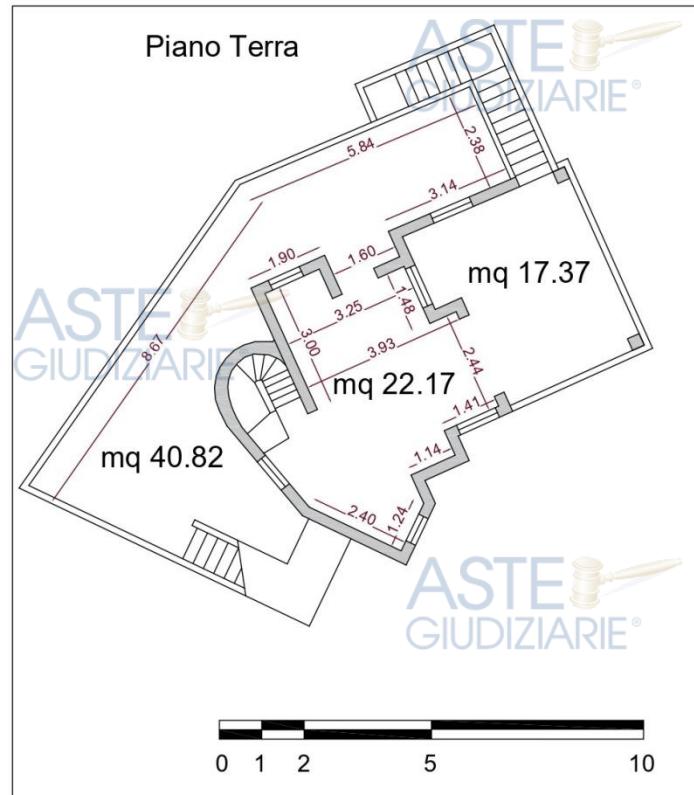


Gli immobili pignorati sono ubicati in comune di Olbia, località Porto Istana, in via Tillò, zona turistica molto rinomata per la bellezza delle sue spiagge e dei suoi panorami sull'isola di Tavolara.

È una villetta indipendente che si sviluppa su due livelli: un piano seminterrato e un piano terra, oltre ad un solarium posto al secondo piano da cui si gode di una bella vista. L'immobile è inoltre dotato di un ampio giardino attrezzato per soggiorno e feste all'aperto, e di posti auto.

Al fine della valutazione delle dimensioni di seguito si riporta il rilievo effettuato.





Complessivamente, la superficie lorda della villetta pignorata è di 113,00 mq, di cui 81,70 mq al piano seminterrato e 31,30 mq al piano terra oltre ai terrazzi, per una superficie complessiva di 83,29 mq. Le superfici nette sono di 60 mq al piano seminterrato e 22,17 mq al piano terra. Il giardino di pertinenza risulta di 915 mq.

Gli altri terreni, pignorati per la quota di 1/19, che di fatto sono beni condominiali, hanno una superficie complessiva pari a mq 9.937,00 mq.

La struttura portante è realizzata in muratura in blocchetti di calcestruzzo e solai in laterocemento. Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile, alcune pareti o parti sono rivestiti in pietra, le soglie sono in granito spessore 10 cm, i pavimenti in cotto e gli infissi in legno.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere buone, anche se manca una adeguata manutenzione.

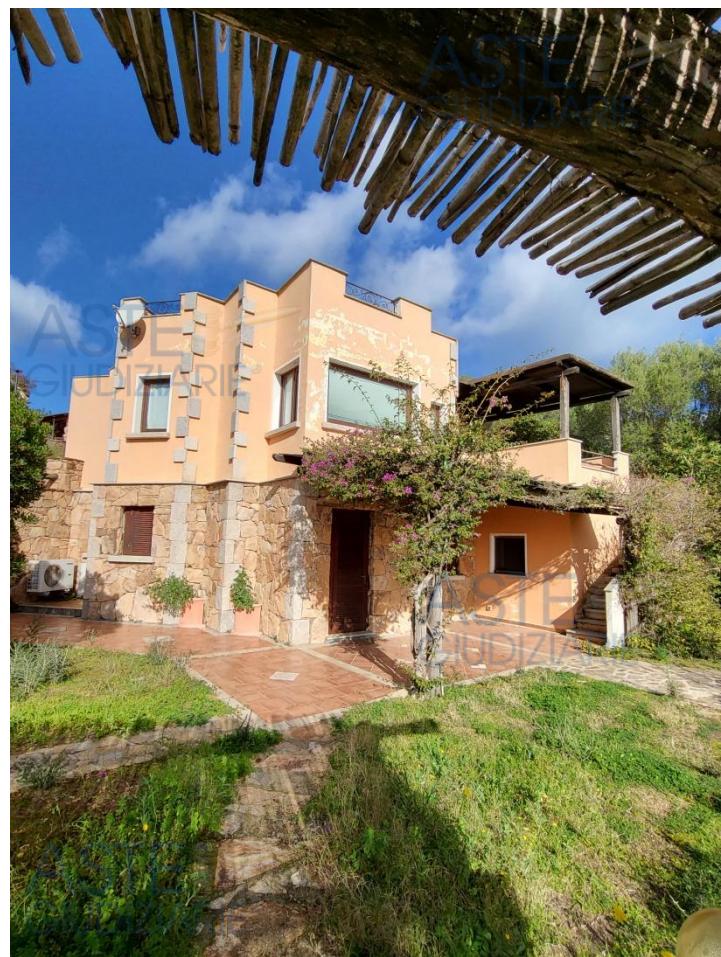
L'immobile confina per due lati con strada condominiale, per un lato col sub 74 della stessa particella e col mappale 1880.

I dati catastali attuali, relativamente ai beni pignorati per l'intero, sono i seguenti:

La villetta è attualmente identificata in catasto urbano Foglio 46, particella 1697, sub 6, località Porto Istana, Piano S1-T-1, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale 128 m², escluse aree scoperte 114 m², R.C. Euro 723,04 e il terreno di pertinenza al Foglio 46, particella 1697, sub 73, Via Tillò n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 915 m².

Relativamente ai beni pignorati per 1/19 trattasi di terreni così identificati in Catasto:

- Foglio 46, particella 1697, sub 22, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 4.400 m²,
- Foglio 46, particella 1697, sub 52, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 181 m²,
- Foglio 46, particella 1697, sub 61, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 4470 m²,
- Foglio 46, particella 1697, sub 62, località Porto Istana n. SNC, Piano T, categoria F/1, consistenza 886 m².



Vista dal lato ingresso

La documentazione fotografica è riportata in All. 24.

p) Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerge che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionate ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

q) Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164- bis disp. att. c.p.c.

L'immobile è ubicato sulle colline di Porto Istana e in linea d'aria dista circa un chilometro dal mare; il percorso per raggiungere la spiaggia è di 1.800 metri. Il centro abitato di Murta Maria dista circa 2 Km, l'aeroporto di Olbia e il porto di Olbia distano rispettivamente circa 10 e 15 chilometri.

Per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.
Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione sono le seguenti:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Caratteristiche Tipologiche: - Età ed architettura - Condizioni statiche - Distribuzione degli ambienti e salubrità - Cantine ed impianti;

Caratteristiche Produttive: - Stati giuridici del venditore o dell'appartamento - Presenza di servizi o oneri diversi - Imposizioni fiscali particolari, agevolazioni nei pagamenti mutui - Dimensioni dell'immobile in relazione al mercato;

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Caratteristiche Di Localizzazione: - Centralità - Viabilità e trasporti - Disposizione a distanza pedonale di attività collettive e servizi - Parcheggi e qualificazione ambiente esterno

Caratteristiche Di Posizione: - Esposizione - Prospicenza - Luminosità - Panoramicità

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e sulla base delle proprie informazioni personali è emerso che i prezzi per gli immobili ubicati nella zona sono contenuti in un intervallo compreso tra i 3.000/3.500 €/mq, per un valore medio di 3.250 €/mq.

Oltre a questo, la sottoscritta ha operato altre due indagini, per un immobile con le caratteristiche precedentemente descritte.

In una prima indagine ha svolto una ricerca su internet sulle proposte di vendita per immobili con caratteristiche similari a quello in oggetto. Dalla ricerca sul portale Immobiliare.it (All. 25) di seguito si riportano i risultati più significativi della ricerca, trattandosi di immobili posti nella stessa via:

Villa Bifamiliare 130 mq, 430.000 €: valore 3.308 € al mq;

Villa unifamiliare 260 mq, 790.000 €: valore 3.038 € al mq;

dalle quali si ricava un valore medio di 3.173,00 €/mq.

Una seconda indagine si è svolta prendendo in considerazione le stime e le valutazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate.

I valori ricavati dall'Agenzia del Territorio per il mercato di Olbia, zona sub-urbana Porto Istana (dati dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2024) e mercato attivo sono riportati nella seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI
Comune: OLBIA

Fascia/zona: Suburbana/LIDO DEL SOLE SALINE MURTA MARIA PORTO ISTANA

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2600	L	7,5	10,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozzi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

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

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



Considerato che l'immobile in esame rientra nella categoria di abitazione civile in stato conservativo NORMALE, vista la sua ubicazione, dalla tabella OMI si ritiene di assumere il valore massimo pari 2600 €/mq, visto che la stessa si riferisce anche ad altre zone meno quotate.

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((3.250+3.173+2.600) / 3) = 3.007$ €/mq

Nella tabella seguente sono indicate le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche ed i valori percentuali di riferimento considerati.

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	20%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	30%
TOTALI	60%	100%	85%

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq ($\text{€ } 3.007 \times 0.85 =$) di **2.556,00 €/mq** che, tenuto conto delle difformità presenti si ritiene congruo per l'immobile in argomento.

Relativamente ai beni pignorati per intero, considerata la superficie commerciale (londa) di 113 mq, la superficie dei terrazzi di 82,39 mq che ragguagliata al 60% è pari a 49,43 mq, la superficie del terreno di pertinenza di 915 mq che ragguagliato al 5% è pari a 45,75 mq, si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 253,93 mq.

Relativamente ai terreni pignorati per 1/19 la superficie londa di mq 9.937 viene ragguagliata al 2%, ricavando così una superficie commerciale pari a 10,46 mq.

Moltiplicando il valore medio di 2.556,00 €/mq per la superficie di (208,18+10,46) mq ne discende il valore di $(2556,00 \text{ €/mq} \times 218,64 \text{ mq}) \text{ € } 558.843,00$, dalle quali vanno detratte

le spese previste per la sanatoria considerate pari a 14.000 €, ottenendo quindi un valore di € 544.853,00 che può ragionevolmente approssimarsi a 545.000 €.

**In conclusione, il valore dei beni immobili in oggetto è stimato in € 545.000,00
(Cinquecento quarantacinque mila euro).**

- r) Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo) piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Il file denominato “ All 26- Descrizione lotto EI 58-2024” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 22.09.2025

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 23 pagine oltre agli allegati riportati nella pagina seguente.



-  All 1 - Registro dei verbali.pdf
-  All 2 - El 58-2024 Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc.pdf
-  All 3 - Planimetria catastale.pdf
-  All 4 - Elaborati planimetrici.pdf
-  All 5 - Visure catastali.zip
-  All 6 - mappa catastale .pdf
-  All 7 - domanda accesso agli atti.pdf
-  All 8 - Concessione Edilizia 786-74.pdf
-  All 9 - pratica condono n 6202.zip
-  All 10 - seconda domanda accesso agli atti.pdf
-  All 11 - pratica 1456 - Condono 724_94.zip
-  All 12 - atto di provenienza.pdf
-  All 13 - Nota di trascrizione di successione.pdf
-  All 14 - Nota trascrizione accettazione tacità di eredità 2025.pdf
-  All 15 - Estratto atto di matrimonio.pdf
-  All 16 - Riscontro eventuali contratti d'affitto.pdf
-  All 17 - Visure ipotecarie sub 6 e sub 73.pdf
-  All 18 - Visure ipotecarie sub 22-52-61-62.pdf
-  All 19 - Dati amministratore del Condominio Oasi di Pedralonga.pdf
-  All 20 - Regolamento di condominio.pdf
-  All 21 - Verbale Ass. Ord. 18 e 19-08-2024.pdf
-  All 22 - Verbale Ass. Ord. 18 e 19-08-2025.pdf
-  All 23 - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All 24 - Documentazione Fotografica.pdf
-  All 25 - Ricerca su immobiliare.it.zip
-  All 26 - Descrizione lotto.rtf
-  Perizia di stima nuova versione -El n° 58-2024 - versione privacy.pdf