

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
(Prov. di SASSARI)



Il C.T.U.:  
Arch. Anna Maria Muzzetto  
via Sicilia n°4  
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE  
Dr.ssa Federica Lunari

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Data dell'incarico:  
14.04.2023

Data del deposito Relazione Tecnica:  
01.10.2024

Data del Rinvio:  
05.11.2024



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CONTRO

Con ordinanza del 14.04.2023 la S.V.III.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

Ruolo G.E.S. N. 91/2022



**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, 1. 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”**

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 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 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 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.

**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:

Gli immobili riportati nella trascrizione dell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

**-Appartamento** sito in Comune di Olbia Via Caravaggio n. 25/angolo via Bellini, al piano 2°, di vani 5,5, distinto in catasto con foglio 30 particella 8074 sub 12;

- **posto auto** in autorimessa; al piano terra, di mq 10, distinto in catasto con foglio 30 particella 8074 sub 2;

**- Lastrico solare, distinto in catasto con foglio 30 particella 7845 sub 3;**  
**si precisa che detto lastrico solare non sussiste, non risulta essere stato realizzato.**



## **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 **04.08.2022 ai nn. 9128/6482**, presso l’Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ gravante sulla quota dell’intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo economico (A3) in Olbia foglio 30 particella 8074 sub 12;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Olbia foglio 30 particella 8074 sub 2;
- Lastrico solare (F5) in Olbia foglio 30 particella 7845 sub 3.

## **PROVENIENZA**

**1)nn. 9615/6269 del 19.08.2005 Atto di compravendita** del 04.08.2005 rep. 129321/29661  
 \_\_\_\_\_ Notaio in Olbia, con cui il \_\_\_\_\_ ha venduto  
 gli immobili in oggetto per la quota dell’intero in piena proprietà;

**2)nn. 6306/4206 del 08.06.2004 Atto di compravendita** del 10.05.2004 rep. 71599/18060  
 \_\_\_\_\_ in Olbia, con cui \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ha venduto al \_\_\_\_\_ gli  
 immobili in oggetto per la quota dell’intero in piena proprietà in regime di separazione dei  
 beni;

**3)nn. 4508/3095 del 27.06.1995 Atto di compravendita** del 13.06.1995 rep. 150563  
 \_\_\_\_\_ Notaio in Olbia, con cui la Società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_  
 ha venduto alla Società al tempo denominata \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ il fabbricato in corso di costruzione in Olbia, identificato  
 in catasto al foglio 30 particella 7844 ed il lastrico solare ivi di cui al foglio 30 particella  
 7845 sub 3 per la quota dell’intero in piena proprietà.

## **FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI**

### **ISCRIZIONI**

**1)nn. 9616/1717 del 19.08.2005 Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04.08.2005, rogito Notaio \_\_\_\_\_ in Olbia rep. n. 129322/29662, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, contro il \_\_\_\_\_, per un montante ipotecario di € 202.800,00 ed un capitale di € 135.200,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell’intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo economico (A3) in Olbia foglio 30 particella 8074 sub 12;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Olbia foglio 30 particella 8074 sub 2;
- Lastrico solare (F5) in Olbia foglio 30 particella 7845 sub 3.



**2)nn. 13358/8993 del 19.10.2006 Domanda Giudiziale** nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 14.04.2006, Tribunale di Olbia, rep. n. 166, a favore della  
con sede in \_\_\_\_\_ e contro

- avente per oggetto
- Abitazione di tipo economico (A3) in Olbia foglio 30 particella 8074 sub 12;
  - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Olbia foglio 30 particella 8074 sub 2;
  - Lastrico solare (F5) in Olbia foglio 30 particella 7845 sub 3.

**nn. 9128/6482 del 04.08.2022 Atto esecutivo o cautelare** nascente da **Verbale di pignoramento immobili** del 30.06.2022 Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania rep. n. 687, a favore \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro il \_\_\_\_\_, gravante sulla quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo economico (A3) in Olbia foglio 30 particella 8074 sub 12;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Olbia foglio 30 particella 8074 sub 2;
- Lastrico solare (F5) in Olbia foglio 30 particella 7845 sub 3.

## **QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”**

### **1. - Ubicazione:**

L'edificio sede degli immobili oggetto di perizia si trova in Comune di Olbia, Via Bellini, con accesso da scala esterna in via Caravaggio n. 25.

### **1.a - COME RAGGIUNGERE GLI IMMOBILI DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:**

Dall'aeroporto di Olbia la direzione da seguire è la seguente:

- Via degli Astronauti in direzione SS 125 Orientale Sarda;
- SS 127 Settentrionale Sarda in direzione Via Cimabue;
- Continuare su Via Cimabue;
- Prender Via Masaccio in direzione Via Caravaggio;
- Via Bellini.

### **DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO**

Aeroporto di Olbia: 5,5 Km ca.

Porto di Olbia: Km 3 Km ca.

### **PUNTI VENDITA E SERVIZI**

**Servizi** di prima necessità sono facilmente raggiungibili, ristoranti, negozi ecc. si trovano ad alcune centinaia di metri dall'immobile.

### **1.- Decrizione della zona:**

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione residenziale, zona molto tranquilla, strade di ampia sezione. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, l'illuminazione pubblica è presente.



## 2. - Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:

Le unità immobiliari presenti nella zona sono prevalentemente ad uso abitativo con prevalenza della tipologia case pluripiano, e in linea o villette singole. L'appartamento in oggetto, al piano secondo, è parte di un edificio disposto su tre livelli fuori terra; le coperture sono a falde inclinate con manto in coppi, le terrazze sono in parte coperte, in parte scoperte.

Materiali di finitura:

L'esterno dell'edificio è rivestito in intonaco tinteggiato;

L'area parcheggio è al piano terra dell'edificio con accesso sul lato di via Bellini.

Il lotto su cui sorge l'edificio è delimitato da recinzione costituita da muretto rivestito con intonaco tinteggiato, sormontato da ringhiera metallica.

**TIPOLOGIA** adottata: mista: **“edificio pluripiano”**

### 1.- Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante** in c.a.. Murature perimetrali: in blocchi di cls **Orizzontamenti** in laterocemento; **tramezzi** in mattoni forati; **copertura**: tetto a falde inclinate; **infissi** in legno mordentato, vetrate con vetrocamera, persiane in legno;

**Finitura esterna**: intonaco tinteggiato.

Il condominio **non è dotato di ascensore.**

**Scala interna** con gradini rivestiti in granito (*cfr. doc. fotografica*).

In parte le aperture danno accesso alle terrazze. **L'illuminazione** esterna è costituita da faretti a parete.

### 2.- Descrizione dell'immobile:

**Appartamento** sito in Comune di Olbia Via Caravaggio n. 25/angolo via Bellini, al piano 2°, di vani 5,5, distinto in catasto con foglio 30 particella 8074 sub 12, con annesso **posto auto** in autorimessa; al piano terra, di mq 10, distinto in catasto con foglio 30 particella 8074 sub 2; Si precisa che il **Lastrico solare**, come descritto nella Trascrizione dell'Atto di Pignoramento, distinto in catasto con **foglio 30 particella 7845 sub 3 non è stato realizzato.**

L'appartamento è parte di un edificio disposto su tre livelli fuori terra, l'appartamento ha accesso da scala esterna con gradini pavimentati in granito.

Edificio **senza ascensore.**

Lo stato di manutenzione è **“buono”**.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo, la cucina, con placcaggio delle pareti in ceramica 10x10, due bagni bagno dotati l'uno di wc, bidet, lavabo e doccia, pavimentato in ceramica 10x10, placcaggio alle pareti: piastrelle 10x10, l'altro bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca, pavimentato in ceramica 20x20, placcaggio alle pareti: piastrelle 10x10, due camere da letto, ampia veranda



coperta da struttura lignea a cui si accede dal soggiorno, pavimentata in ceramica 40x40, con parapetto in muratura con soglia in granito sormontato da ringhiera metallica su due lati.

La pavimentazione del soggiorno è in ceramica di colorazione chiara, delle dimensioni 40x40, la pavimentazione delle camere è in ceramica 40x40.

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

Il solaio è a falde inclinate;

Le **porte interne** sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in legno.

Gli infissi sono in legno mordentato, vetrocamera, persiane in legno. Battiscopa in ceramica delle dimensioni standard.

### 3.GLI IMPIANTI

Acqua calda sanitaria;

Condizionatore con unità esterna.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

Impianto telefonico, citofonico e TV;

L'impianto igienico sanitario è efficiente.

**L'appartamento confina** con Via Bellini, proprietà \_\_\_\_\_ e proprietà \_\_\_\_\_, salvo altri.

### IL POSTO AUTO

Sito al piano terra, il posto auto ha accesso da Via Bellini n. 51, l'autorimessa è dotata di sbarra metallica, pavimentata in battuto di cemento, collegata all'appartamento con scala esterna.

**Il posto auto confina** con spazi comuni per due lati e proprietà \_\_\_\_\_, salvo altri.

### CONSISTENZA APPARTAMENTO

-Consistenza catastale: 5,5 vani;

-Dati superficie cat. : Totale 73 mq, Totale escluse aree scoperte: 71 mq

-superficie lorda: mq 71,82

-veranda coperta: mq 29,60

- ballatoio di accesso: mq 4,60

Considerato che la veranda coperta produce una superficie commerciale equivalente di  $29,60 \times 0,40 = 11,84$  metriquadrati circa;

Considerato che il ballatoio di accesso produce una superficie commerciale equivalente di  $4,60 \times 0,20 = 0,92$  metriquadrati circa;

la superficie commerciale risulta di  $71,82 + 11,84 + 0,92 = 84,58$  mq

**85 metriquadrati in cifra tonda.**

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 942022



**CONSISTENZA POSTO AUTO**

-Consistenza catastale: 10 mq;

-Dati superficie cat. : Totale 14 mq

**TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE**

	Stato di consistenza		
<i>APPARTAMENTO</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>coefficienti delle pertinenze</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Piano secondo	71,82	1	71,82
Veranda coperta	29,60	0,40	11,84
Ballatoio di accesso	4,60	0,20	0,92
Posto auto	10,00	1	14,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>84,58</b>

**La superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 72,32 metriquadrati circa.

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

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene, ad eccezione del **lastrico solare che risulta non essere stato realizzato.**

**QUESITO N. 4 – “Accatastamento”**

**1.-APPARTAMENTO** sito in Comune di Olbia, Via Vincenzo Bellini, Piano 2°, è censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 8074 sub 12, cat. A/3, cl. 2, consistenza **5,5 vani, Rendita Euro 454,48,**

Dati di superficie:

Totale : 73 mq;

Totale escluse aree scoperte: 71 mq

intestato a:

: Diritto di proprietà per 1/1

La planimetria catastale dell’immobile è **conforme allo stato di fatto ad eccezione di una piccola modifica pareti interne.**



**2.-POSTO AUTO** sito in Comune di Olbia, Via Vincenzo Bellini, Piano T, è censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 8074, sub 2, cat. C/6, cl. 1, consistenza **10 mq, Rendita Euro 53,20,**

Dati di superficie:

Totale : 14 mq;

intestato a:

. Diritto di proprietà per 1/1

**Planimetria catastale conforme allo stato di fatto.**

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

Gli immobili distinti in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia al Fg 30 mapp. 8074 sub 2-12 e al Fg 30 mapp. 7845 sub 3, Via Vincenzo Bellini, sono stati classificati 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. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all’esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:**

**ZONA “B2” RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO DENSO** (art. 18.1 delle Norme di Attuazione).

Si osservano i vincoli riportati nella carta “studio di variante al piano stralcio per l’assetto idrogeologico - vincoli PAI urbano” della suddetta Variante al P.d.F. approvata con deliberazione n. 66 del 29/06/2017.

**Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell’art. 20 della L. R. n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020 :**

**Zona B2 di completamento residenziale densa** (art. 37 delle Norme di Attuazione).

**Gli immobili ricadono all’interno del perimetro delle aree allagate nella “Carta delle aree allagate secondo le indicazioni dei comuni interessati” Tavola “Olbia – REV” allegata alla delibera del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino regionale n. 1 del 27/02/2014, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 13/03/2014.**

**Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.S. si osservano, quale misura cautelare, le norme di salvaguardia di cui agli articoli 4, 8 (commi 8, 9, 10 e 11), 23, 24 e 27 (disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4) delle Norme di Attuazione del Piano Assetto Idrogeologico, fino all’approvazione di appositi studi di approfondimento dell’assetto Idrogeologico di variante al P.A.I. e comunque per un periodo non superiore a tre anni, concordemente con quanto disposto dal comma 7 dell’art. 65 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.**

\_\_\_\_\_  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

KUOIO G.ES. N. 91/2022



Si fa presente che il piano di gestione del rischio alluvionale, approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale n. 2 del 15/03/2016 pubblicato sul B.U.R.A.S. del 31/03/2016, e con DPCM del 27/10/2016 di cui al G.U. n. 30 del 06/02/2017 e B.U.R.A.S. n. 10 del 23/02/2017, ha recepito interamente la carta delle aree allagate perimetrate a seguito dell'evento del 18/11/2013 e approvata con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino regionale n. 1 del 27/02/2014. Pertanto il vincolo dell'area allagata ad oggi continua a persistere.

Gli immobili sono oggetto delle norme e i vincoli della **Variante al P.A.I.** adottata in via preliminare con deliberazione n. 2 del 16.06.2015 e pubblicata sul B.U.R.A.S. N. 34 in data 30.07.2015, classificato nella **fascia A\_50 a pericolosità idraulica molto elevata** (art. 27 delle norme di attuazione del P.A.I., disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata zone Hi4).

Si osservano le norme e i vincoli della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico parte idraulica adottata con deliberazione di C.C. n. 94 del 27/09/2023, con deliberazione di adozione preliminare dell'Autorità di Bacino regionale n. 3 del 29.01.2024. Gli immobili ricadono in Zona Hi4 a pericolosità idraulica molto elevata nella suddetta variante al P.A.I.

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.

Gli immobili ricadono 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.

Gli immobili ricadono in area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera C del D.lgs. n. 42/2004 (fascia di 150 metri da fiumi e torrenti).

*(Si allega Certificato di destinazione Urbanistica).*

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

-L'Edificio in cui è sito l'immobile in oggetto è stato realizzato in seguito a:

**-Concessione Edilizia N. 74/07 del 03.02.1994** intestata alla Società  
 , relativa alla costruzione di un edificio commerciale e residenziale -  
 direzionale in Via Bellini/Via Caravaggio.

**-Concessione Edilizia N. 209/08 del 15/04/1996;**

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 91/2022



La planimetria dello stato di fatto è **conforme** al progetto approvato, ad eccezione di una piccola modifica di una **partizione interna** sanabile in accertamento di conformità, pertanto per la regolarizzazione della difformità è sufficiente inoltrare sanatoria autocertificativa che riporti la reale posizione della parete interna in pianta così come allo stato attuale. Il costo della sanzione amministrativa è di € **500,00** L.R. 23/1985 art.14.

**QUESITO N. 7** – *“Gravami”*

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N. 8** – *“Spese”*

Non sussistono quote condominiali non pagate.

**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**:

**LOTTO:**

**1.-APPARTAMENTO** sito in Comune di Olbia, Via Vincenzo Bellini, Piano 2°, composto da soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni e ampia veranda coperta, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 8074 sub 12, confinante con Via \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_ e proprietà \_\_\_\_\_, salvo altri; con annesso posto auto in autorimessa al piano T, censito N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 8074, sub 2, confinante con spazi comuni per due lati e proprietà \_\_\_\_\_, salvo altri.

**Valore stimato: € 111.881,25**

**QUESITO N. 10** – *“Divisibilità in natura”*

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per la quota di 1/1**.

**QUESITO N.11** – *“Stato del bene”*

1 - Attualmente l’Appartamento sito in Comune di Olbia, Via Vincenzo Bellini, Piano 2°, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 7845, sub 12, con annesso posto auto in autorimessa al piano T, censito N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 8074, sub 2, è **occupato** dal Sig. \_\_\_\_\_ (proprietario dell’abitazione).

**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*”**LOTTO N. 1**

Il **valore** più probabile dell'**Appartamento** in Comune di Olbia, l'Appartamento sito in Comune di Olbia, Via Vincenzo Bellini, Piano 2°, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 8074 sub 12, con annesso **posto auto** in autorimessa al piano T, censito N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 8074, sub 2, è stato stimato a corpo in Euro Valore stimato: Euro 195.000,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.75;
- il coefficiente di livello del piano (edifici senza ascensore), piano secondo 0,90
- il coefficiente di differenziazione per rischio idrogeologico (*pericolosità idraulica molto elevata - Hi4*) pari a 0.85;

si ottiene:

€ 195.000,00 x 0,75 x 0,90 x 0,85 = € 111.881,25

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 111.881,25**

**Resteranno a carico dell'acquirente:**

- il costo della sanatoria per modifiche interne stimato in € **500,00**.

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.

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;
- previsioni di piano;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione;
- dotazione di impianti.

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità;
- occupazione dell'immobile.

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 91/2022



**CONCLUSIONI:**

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata al Sig. \_\_\_\_\_, all'Avv. \_\_\_\_\_ (per il Creditore precedente).

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

Tempio Pausania, 01.10.2024

Arch. Anna Maria Muzzetto

*Si allegano:*

1.- Verbale di sopralluogo N. 1;

2. – Verbale di sopralluogo N. 2;

3. -*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:*

- *appartamento sito in Olbia- censito al N.C.E.U. al Fg 30, mapp. 7845, sub 12,*

- *posto auto censito N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 8074, sub 2*

- *lastrico solare, come descritto nella Trascrizione dell'Atto di Pignoramento, distinto in catasto con foglio 30 particella 7845 sub 3 non realizzato.*

4.- *Planimetrie catastali immobili scala 1:200;*

5. - *Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:*

**AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE INTERO EDIFICIO**

-*Concessione Edilizia N. 74/07 del 03.02.1994;*

*Planimetrie , Sezioni, Prospetti;*

-*Concessione Edilizia N. 209/08 del 15.04.1996;*

*Planimetrie, Sezioni, Prospetti.*

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 91/2022



- 6.- *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
7. – *Stato di famiglia del Sig.*
- 8.- *Documentazione fotografica appartamento ed esterni;*
- 9.- *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare  
Ruolo G.ES. n°91/2022;*
- 10.- *Fatture e ricevute spese.*

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 91/2022



MODULARIO  
F. rig. rend. 497

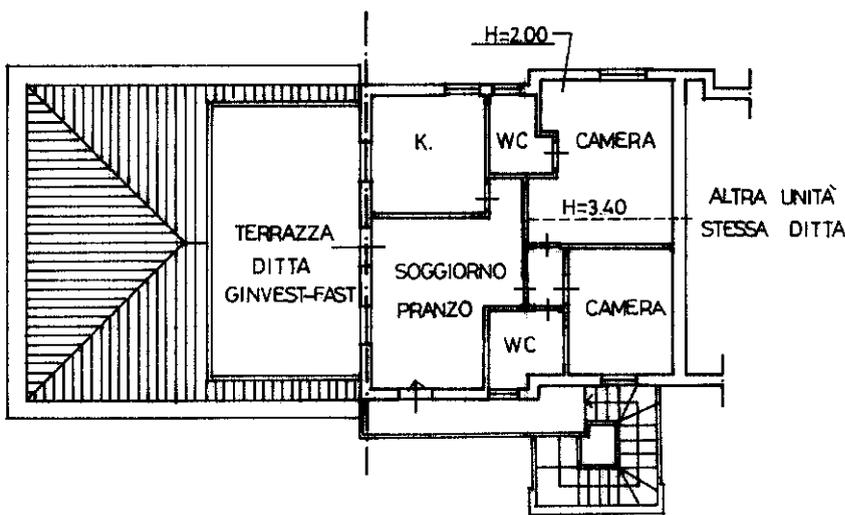


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

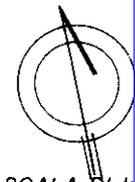
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di OLBIA via Bellini civ. 50C



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM.  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 18/03/1996 - Data: 12/06/2024 - n. T73903 - Richiedente: RUIMSM80P28L093Y

Totale schede catastali: 6 - Situazione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)



F. 30/L  
n. 8074 sub. 12

della provincia di SS n. 1853

data ..... Firma [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2024 - Comune di OLBIA (G015) - < Foglio 30 - Particella 8074 - Subalterno 12 >  
Firmato DA: ANNA MARIA COBBARRI (RUBIN) - UFFICIO ZETTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 153d084

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

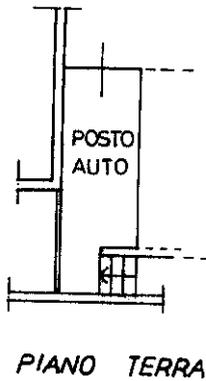


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

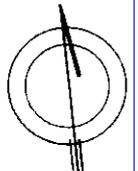
MOD. BN (CEU)

LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di OLBIA via Bellini civ. 52C



ORIENTAMENTO



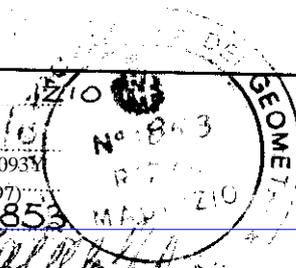
SCALA DI 1:200

Roma - Istituto Grafico e Zecca dello Stato - P.V.

manu 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2024 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 30 - Particella 8074 - Subalterno 2 >  
Firmato DA ANNUNZIO CERRIADRI IN UFFICIO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 153d084

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria catastale  
Data presentazione: 18/03/1996 - Data: 12/06/2024 - n. T73895 - Richiedente: RUIMSM80P28L093Y  
Totale schede: 20/4 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 8074 sub 2

Compilata dal GEOM  
(Titolo, cognome e nome)  
iscritto all'albo de GEOM  
della provincia di SS n. 1853  
data ..... Firma R. Cerriadri



RISERVATO ALL'UFFICIO  
469