



**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**Provincia di Sassari**



**Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio**  
**Esecuzione Immobiliare n. 16/2014**

Promossa da:

\_\_\_\_\_

Contro:

Terzo:

\_\_\_\_\_



Il Giudice

Dott. \_\_\_\_\_

Il Consulente Tecnico D'ufficio  
(Geom. \_\_\_\_\_)



E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2014

#### RELAZIONE DI PERIZIA

In data 21/06/2022, io sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° \_\_\_\_\_, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa \_\_\_\_\_ sostituita dalla Dott. \_\_\_\_\_ previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2014, promossa dal Sig. \_\_\_\_\_ contro la Sig. \_\_\_\_\_, unitamente al terzo chiamato Sig. \_\_\_\_\_.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. \_\_\_\_\_, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 09.06.2023, unitamente al mio ausiliario Geom. \_\_\_\_\_, mi recavo in Comune di Olbia in Via Stazzi Serraiola n. 101 - 103, dove identificavamo i beni caduti all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



**QUESITO UNO**

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

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva risultano essere intestati alla Sig. \_\_\_\_\_, la quale è deceduta in corso di procedura in data \_\_\_\_\_ ad Olbia.

Alla data odierna gli eredi legittimi, Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e la Sig. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, non hanno provveduto a presentare presso l'Agenzia delle Entrate la relativa dichiarazione di successione dei beni intestati alla Sig. \_\_\_\_\_.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

**Immobile distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mappale 33**

**1. TRASCRIZIONE del 07/12/1993** - Registro Particolare 5680 Registro Generale 7695 Pubblico ufficiale UFFICIO CONCILIAZIONE Repertorio 2132 del 15/01/1982 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

**2. TRASCRIZIONE del 13/02/2014** - Registro Particolare 722 Registro Generale 977 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1005/2013 del 12/12/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## **Immobile distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mappale 208**

**1. TRASCRIZIONE del 07/12/1993** - Registro Particolare 5680 Registro Generale 7695 Pubblico ufficiale UFFICIO CONCILIAZIONE Repertorio 2132 del 15/01/1982 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

**2. ISCRIZIONE del 20/02/1998** - Registro Particolare 106 Registro Generale 985 Pubblico ufficiale PRETORE CIVILE Repertorio 79 del 13/02/1998 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 234 del 10/03/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**3. TRASCRIZIONE del 23/09/1998** - Registro Particolare 4825 Registro Generale 6516 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 515 del 29/08/1998 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 395 del 04/04/2014 (CANCELLAZIONE)

**4. TRASCRIZIONE del 13/02/2014** - Registro Particolare 722 Registro Generale 977 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1005/2013 del 12/12/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **Immobile distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mappale 244**

**1. TRASCRIZIONE del 13/02/2014** - Registro Particolare 722 Registro Generale 977 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1005/2013 del 12/12/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **Immobile distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mappale 245**

**1. TRASCRIZIONE del 13/02/2014** - Registro Particolare 722 Registro Generale 977 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1005/2013 del 12/12/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva sono situati in Comune di Olbia in Via Stazzi Serraiola n. 101-103.

In seguito alle ricerche catastali da me eseguite gli stessi risultano censiti al N.C.T. e N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



- **Immobilie "1"** : Comune di Olbia – N.C.T. Foglio 8 Mappale 33;  
Comune di Olbia – N.C.E.U. Foglio 8 Mappale 33 Sub 2;
- **Immobilie "2"** : Comune di Olbia – N.C.T. Foglio 8 Mappale 208;
- **Immobilie "3"** : Comune di Olbia – N.C.T. Foglio 8 Mappale 244;  
Comune di Olbia – N.C.E.U. Foglio 8 Mappale 244;
- **Immobilie "4"** : Comune di Olbia – N.C.T. Foglio 8 Mappale 245;

## **QUESITO DUE**

- 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 ecc.); 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;

### **Immobilie 1 – Comune di Olbia – Foglio 8 Mappale 33**

L'intero compendio posto all'interno del mappale 33 risulta essere composto da due unità immobiliari residenziali e un locale di sgombero, ubicati in Comune di Olbia in Via Stazzi Serraiola n. 101 - 103.

Una porzione dei fabbricati esistenti sono stati edificati anteriormente al 1967 mentre altre parti sono state realizzate abusivamente in fase successiva (si riporta al quesito n. 6 per maggiori dettagli), come si evince dalle mappe aerofotogrammetriche rintracciabili nel sito della Regione Sardegna, e dunque per esse non esiste alcun titolo abilitativo.

L'unica unità immobiliare accatastata risulta censita al N.C.E.U. in Comune di Olbia al Foglio 8 mappale 33 Sub 2 (Piano Primo), mentre tutti gli altri immobili non risultano nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio.

Gli immobili risultano posti in zona agricola del Comune di Olbia, in un'area a basso valore paesaggistico ed immersa e integrata perfettamente tra il verde e le rocce granitiche della zona.

Per raggiungere il cespite una volta imboccata la S.P. 14 bisogna svoltare a destra dopo circa 1 km e proseguire seguendo le indicazioni 'Stazzi Ragnedda' dove si trova l'unità immobiliare oggetto di stima. L'ubicazione non è da considerarsi favorevole, poiché essendo nell'agro del Comune di Olbia non risulta dotata di alcun servizio.

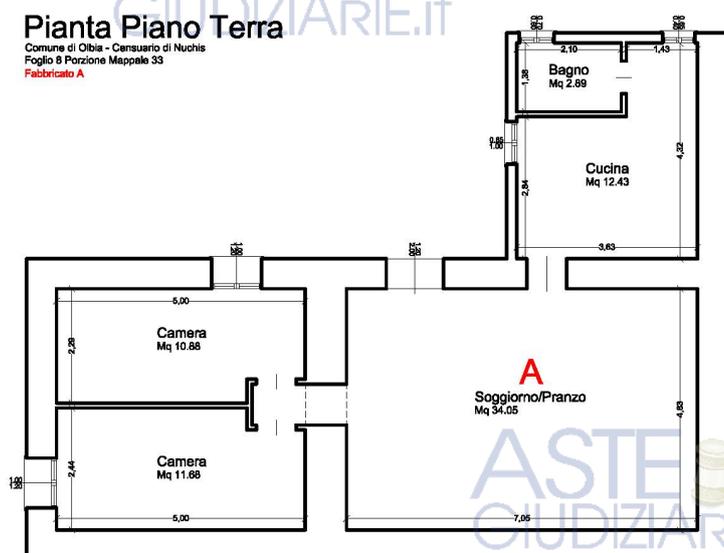
I beni oggetto di valutazione sono composti come di seguito riportato, e più precisamente:

**Immobile 1 – Foglio 8 Mappale 33 parte – Appartamento**

**FABBRICATO A**

**PIANO Terra**

- Soggiorno Pranzo
- Cucina
- n. 2 Camere da Letto
- Bagno



**Immobile 1 – Foglio 8 Mappale 33 parte e Sub 2 – Appartamento**

**FABBRICATO B**

**PIANO Terra**

- Soggiorno Pranzo
- Cucina
- Bagno
- Locale Tecnico



**PIANO Primo**

- N. 2 Camere da Letto
- Bagno
- Disimpegno
- Balcone
- Terrazzo

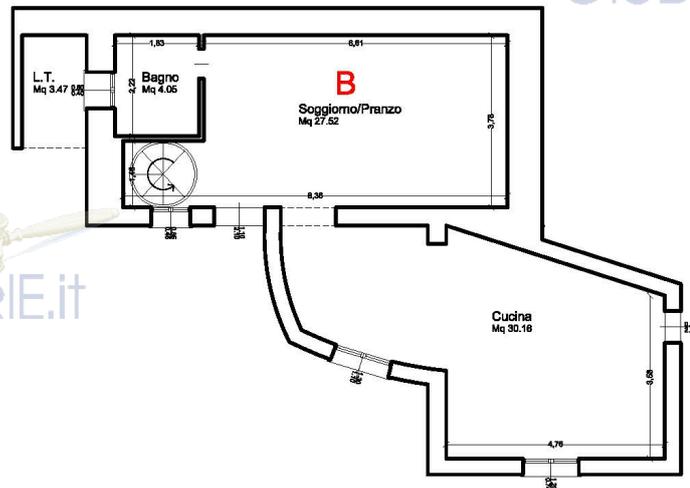


E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



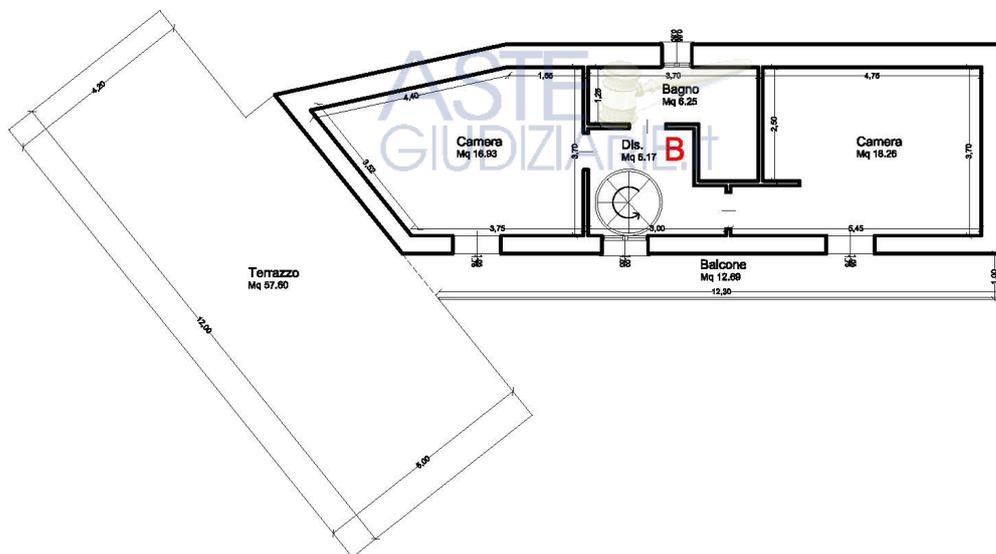
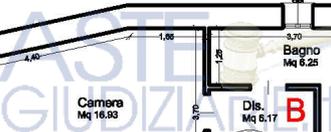
### Pianta Piano Terra

Comune di Olbia - Catastro di Nuclia  
Foglio 8 Porzione Mappale 33  
Immobile B



### Pianta Piano Primo

Comune di Olbia - Catastro di Nuclia  
Foglio 8 Mappale 33 Sub 2  
Immobile B



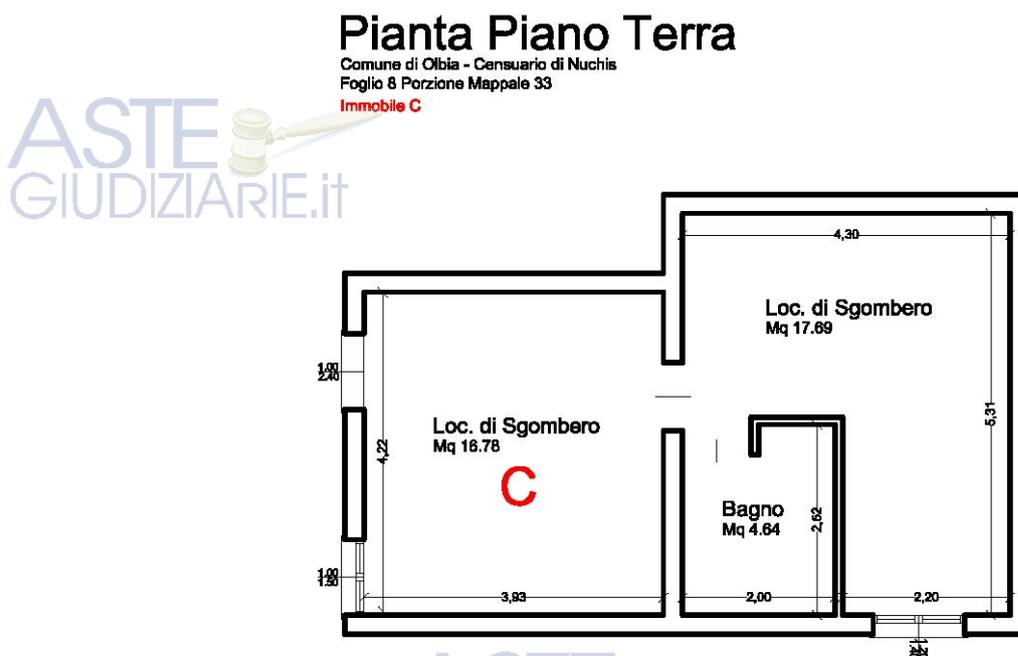
E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



**Immobile 1 – Foglio 8 Mappale 33 parte – Locale di Sgombero a Rustico****FABBRICATO C****PIANO Terra**

- N. 2 Locali di Sgombero
- Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Caratteristiche costruttive dell'immobile:**

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in latero cemento;
- **Copertura:** Solaio a due falde con sovrastante manto di tegole tipo coppi;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco e Tinteggiatura (Fabbricati A e B) – Rustico (Fabbricato C).
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile (Fabbricati A e B) – Rustico (Fabbricato C).
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in gres (Fabbricati A e B) – Rustico (Fabbricato C).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica (Fabbricati A e B) – Rustico (Fabbricato C).
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre miste in legno e alluminio (Fabbricati A – B - C).
- **Infissi interni:** Infissi in legno (Fabbricati A e B) – Rustico (Fabbricato C).
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia (Fabbricati A e B) – Rustico (Fabbricato C).
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico sottotraccia (Fabbricati A e B) – Rustico (Fabbricato C).
- **Impianto di condizionamento:** presente (Fabbricato B)
- **Impianto di riscaldamento:** presente (Fabbricato B).

Per quanto concerne i fabbricati A e B si può dichiarare che risultano in buono stato conservativo, mentre per quanto concerne il fabbricato C, essendo allo stato rustico, risulta essere in mediocre stato manutentivo.

### **Immobili 2 e 4 – Comune di Olbia – Foglio 8 Mappali 208 - 245**

Trattasi di due terreni agricoli rispettivamente di mq 502 e mq 413 di pertinenza dei fabbricati presenti, e sono ubicati in Comune di Olbia in Via Stazzi Serraiola n. 101 - 103.

Per raggiungere i cespiti una volta imboccata la strada provinciale 14 bisogna svoltare a destra dopo circa 1 km e proseguire seguendo le indicazioni ‘Stazzi Ragnedda’ dove si trovano i terreni oggetto di stima. L’ubicazione non è da considerarsi favorevole, poiché essendo nell’agro del Comune di Olbia non risulta dotata di alcun servizio.

I beni oggetto di valutazione sono composti come di seguito riportato, e più precisamente:



**Immobile 2 – Foglio 8 Mappale 208 – Terreno Agricolo**

**PIANO Terra**

- Terreno Agricolo pari a Mq 502



**Immobile 4 – Foglio 8 Mappale 245 – Terreno Agricolo**

**PIANO Terra**

- Terreno Agricolo pari a Mq 413

I terreni agricoli riportati come immobile 2 e 4, i quali hanno funzione di area cortilizia a servizio delle unità immobiliari presenti, si presentano in linea generale in buono stato manutentivo.



**Immobile 3 – Comune di Olbia – Foglio 8 Mappale 244**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta ubicata in Comune di Olbia in Via Stazzi Serraiola n. 101 - 103.

Lo stesso fabbricato non risulta edificato anteriormente al 1967, come si evince dalle mappe aerofotogrammetriche rintracciabili nel sito della Regione Sardegna, e per esso non esiste alcun titolo abilitativo (si riporta al quesito n. 6 per maggiori dettagli).

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. in Comune di Olbia al Foglio 8 mappale 244, e risulta all'interno della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio dal 17.10.1988.



L'immobile risulta posto in zona agricola del Comune di Olbia, in un'area a basso valore paesaggistico ed immersa e integrata perfettamente tra il verde e le rocce granitiche della zona.

Per raggiungere il cespite una volta imboccata la strada provinciale 14 bisogna svoltare a destra dopo circa 1 km e proseguire seguendo le indicazioni 'Stazzi Ragnedda' dove si trova l'unità immobiliare oggetto di stima. L'ubicazione non è da considerarsi favorevole, poiché essendo nell'agro del Comune di Olbia non risulta dotata di alcun servizio.



E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



Il bene oggetto di valutazione è composto come di seguito riportato, e più precisamente:

**Immobile 3 – Foglio 8 Mappale 244 – Appartamento finito**

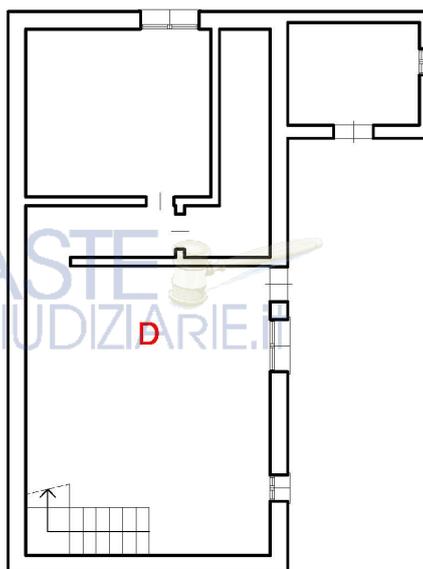
**FABBRICATO D**

**PIANO Terra**

- Soggiorno Pranzo
- Camera
- Bagno
- Magazzino

**Pianta Piano Terra**

Comune di Oltia - Censuorio di Nuchis  
Foglio 8 Mappale 244  
Immobile D



**Caratteristiche costruttive dell'immobile:**

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in latero cemento;
- **Copertura:** Solaio a due falde con sovrastante manto di tegole tipo coppi;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco e Tinteggiatura

E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)

- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti non visionati a causa delle condizioni critiche di stabilità dell'immobile
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici non visionati a causa delle condizioni critiche di stabilità dell'immobile.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in legno.
- **Infissi interni:** Infissi non visionati a causa delle condizioni critiche di stabilità dell'immobile.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico da riattare poiché non conforme.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico da riattare poiché non conforme.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.

Il fabbricato sopra descritto si trova in stato di abbandono e in condizioni di stabilità critiche. Per via delle sue condizioni manutentive si è potuto visionare solo esternamente; tramite una finestra esterna aperta si è potuto visionare una parte del soggiorno pranzo. A fronte di quanto sopra riportato posso dichiarare che l'unità immobiliare si trovi in pessimo stato di conservazione.



### **QUESITO TRE**

- 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 indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione dei beni.

### **QUESITO QUATTRO**

- 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 o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

In seguito al sopralluogo effettuato presso il compendio pignorato si è accertato che la situazione catastale differisce notevolmente con lo stato di fatto, e più precisamente:

#### **Immobile 1 – Foglio 8 Mappale 33 parte – Fabbricato A**

Il suddetto immobile risulta essere stato edificato in parte antecedentemente al 1967, e da una ricerca presso la banca dati presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio non risulta accatastato.

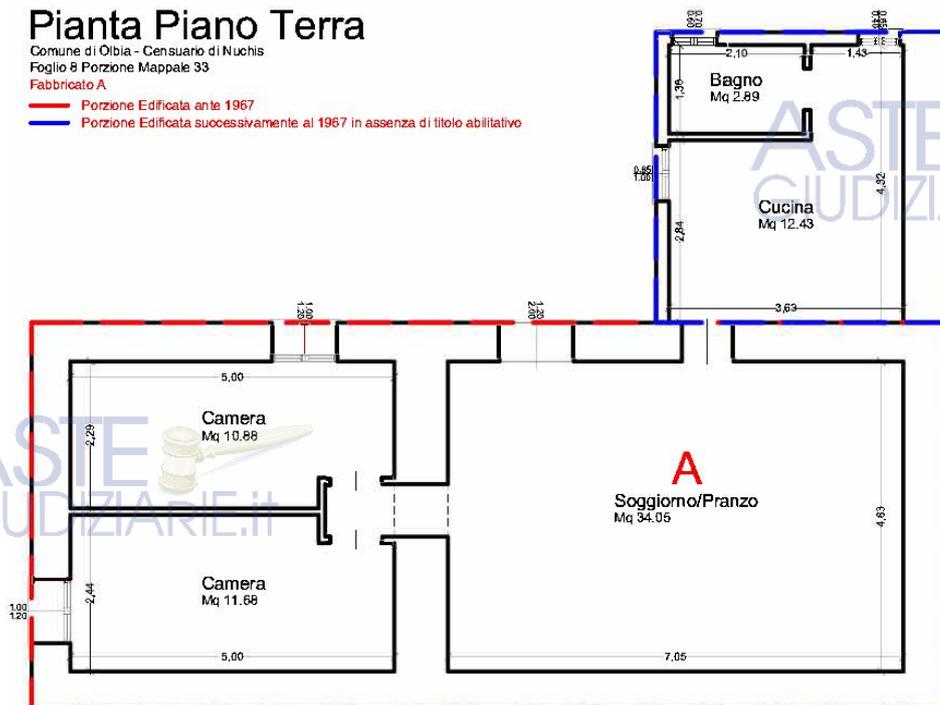


## Pianta Piano Terra

Comune di Olbia - Censuario di Nuchis  
Foglio 8 Porzione Mappale 33

Fabbricato A

- Porzione Edificata ante 1967
- Porzione Edificata successivamente al 1967 in assenza di titolo abilitativo



Per quanto concerne la porzione contornata di colore rosso, realizzata ante 1967, si dovrà procedere con il deposito della planimetria catastale, mentre per quanto concerne la porzione di colore blu, realizzata abusivamente successivamente al 1967, si dovrà procedere con la sua demolizione poiché non risulta sanabile ai fini urbanistici.

I costi per adeguare la planimetria catastale allo stato in cui si trova l'immobile è pari a **€ 500,00** con l'aggiunta di € 50,00 per diritti catastali.

### **Immobile 1 – Foglio 8 Mappale 33 parte Sub 2 – Fabbricato B**

Il suddetto immobile risulta essere stato edificato in parte antecedentemente al 1967, e da una ricerca presso la banca dati presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio risulta solo in parte accatastato.

La parte accatastata è censita al N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 33 Sub 2, e risulta una porzione al Piano Primo di un più ampio immobile a destinazione residenziale.

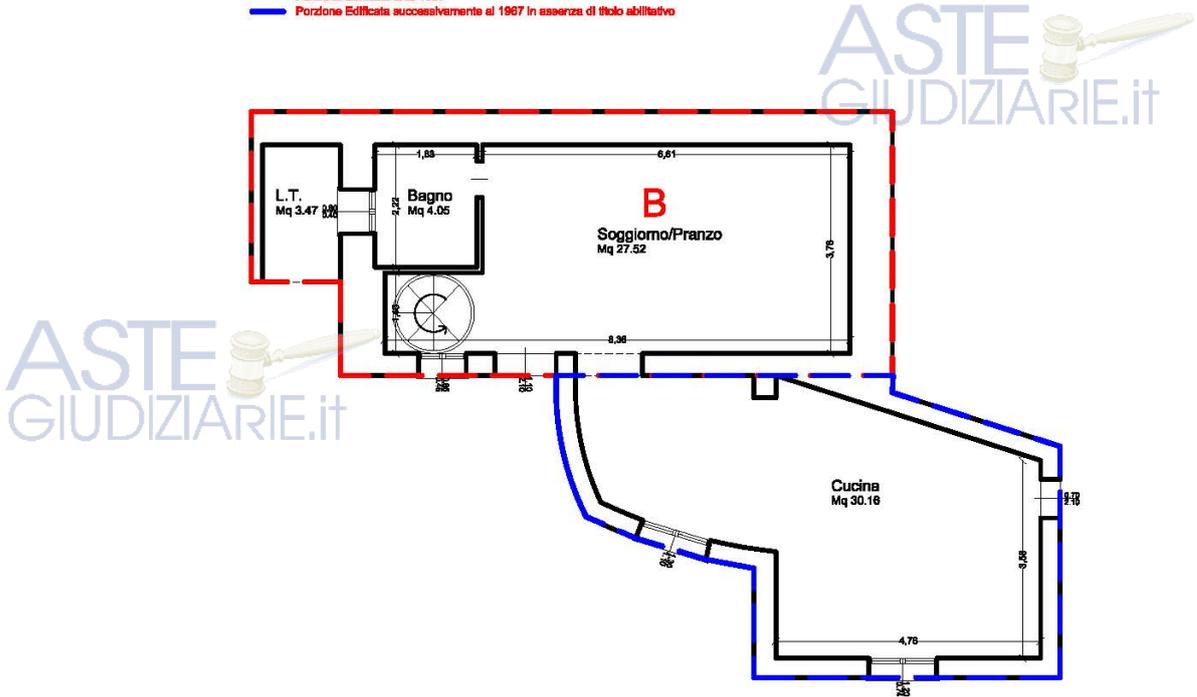
La stessa planimetria è stata depositata in data 17.10.1988.

### Pianta Piano Terra

Comune di Olbia - Censuario di Nuchis  
Foglio 8 Porzione Mappale 33

Immobile B

- Porzione Edificata ante 1967
- Porzione Edificata successivamente al 1967 in assenza di titolo abilitativo

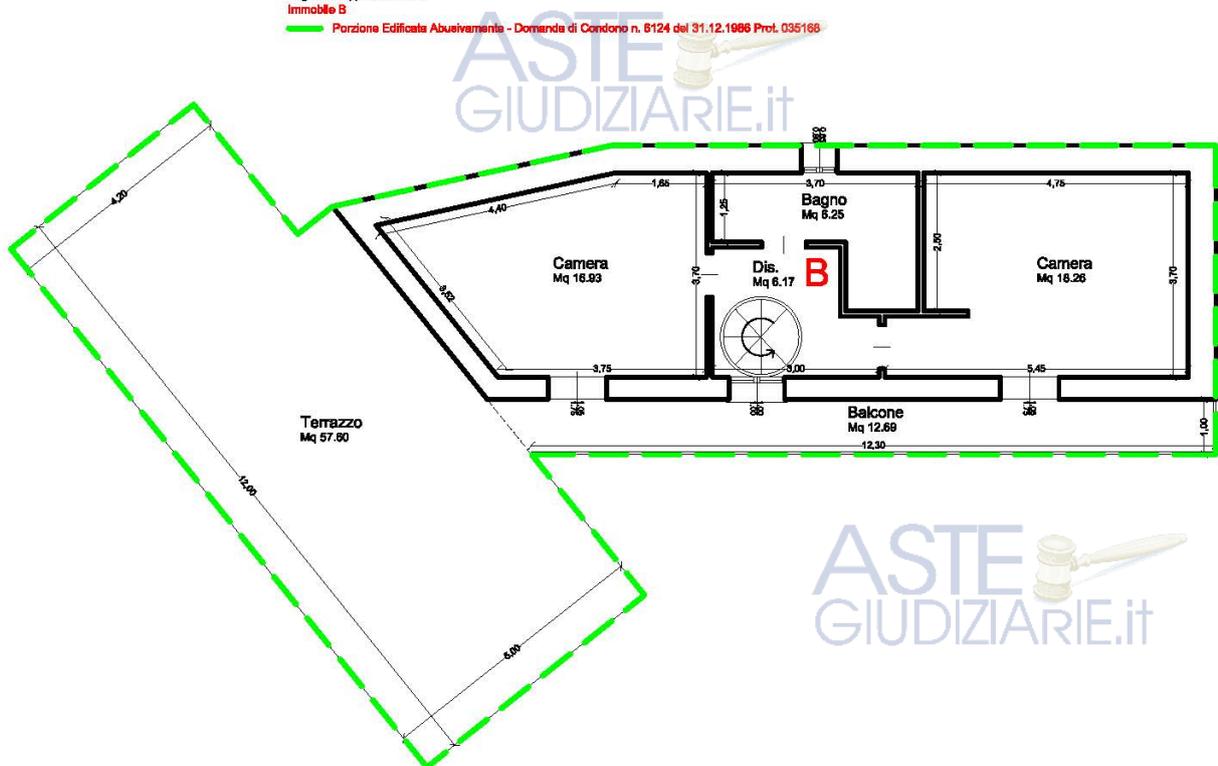


### Pianta Piano Primo

Comune di Olbia - Censuario di Nuchis  
Foglio 8 Mappale 33 Sub 2

Immobile B

- Porzione Edificata Abueivamento - Domanda di Condono n. 8124 del 31.12.1986 Prot. 035168



E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



Ai fini catastali lo stato di fatto dell'immobile risulta molto complesso in quanto in parte è stato edificato antecedentemente al 1967 (Contorno Rosso), successivamente è stato ampliato abusivamente con la realizzazione di un piano primo (Contorno Verde), nel quale insiste una domanda di condono n. 6124 del 31.12.1986 Prot. 35168, la quale non è mai stata regolarizzata in quanto carente della documentazione richiesta dal Comune di Olbia – Ufficio Condono.

Infine è stato ampliato il piano terra con la realizzazione di una cucina (Contorno Blu), la quale dovrà essere oggetto di demolizione poiché il volume non risulta sanabile.

Per quanto sopra esposto la nuova scheda catastale dovrà comprendere le porzioni di immobili contornate di colore rosso e di colore verde.

I costi per adeguare la planimetria catastale allo stato in cui si trova l'immobile è pari a **€ 800,00** con l'aggiunta di € 50,00 per diritti catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



**Immobilabile 1 – Foglio 8 Mappale 33 parte – Fabbricato C**

Il suddetto immobile risulta edificato successivamente al 1967 e da una ricerca presso la banca dati presso l'Agencia delle Entrate – Sezione Territorio non risulta accatastato.

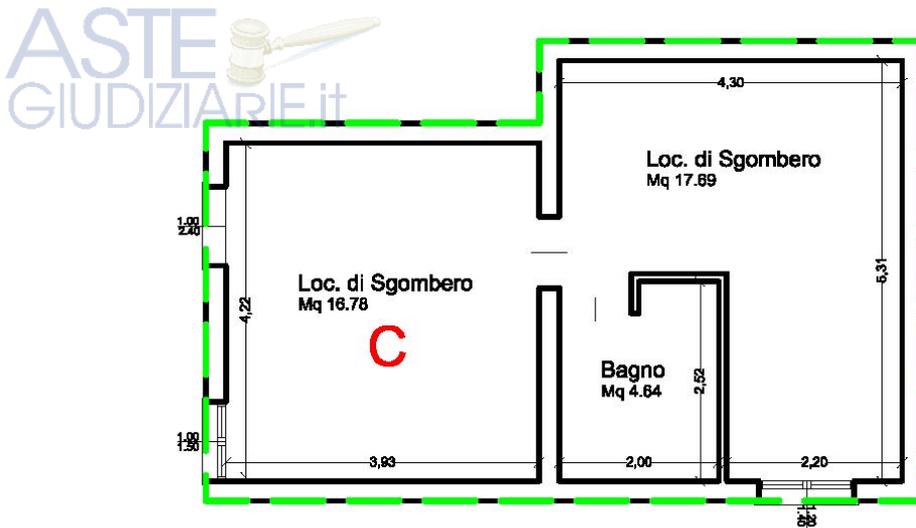
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Pianta Piano Terra**

Comune di Olbia - Censuario di Nuchis  
Foglio 8 Porzione Mappale 33

Immobilabile C

Porzione Edificata Abusivamente - Domanda di Condono n. 6124 del 31.12.1986 Prot. 035168



Il fabbricato denominato 'C' con destinazione non residenziale risulta edificato in assenza di titolo abilitativo e successivamente al 1967.

Per procedere alla regolarizzazione dello stesso è stata presentata una domanda di condono n. 6124 del 31.12.1986 Prot. 35168, la quale non è mai stata regolarizzata in quanto carente della documentazione richiesta dal Comune di Olbia – Ufficio Condonò.

I costi per adeguare la planimetria catastale allo stato in cui si trova l'immobile è pari a **€ 500,00** con l'aggiunta di € 50,00 per diritti catastali.

**Immobilabile 3 – Foglio 8 Mappale 244 – Fabbricato D**

Il suddetto immobile risulta edificato successivamente al 1967 e da una ricerca presso la banca dati presso l'Agencia delle Entrate – Sezione Territorio risulta in parte accatastato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)

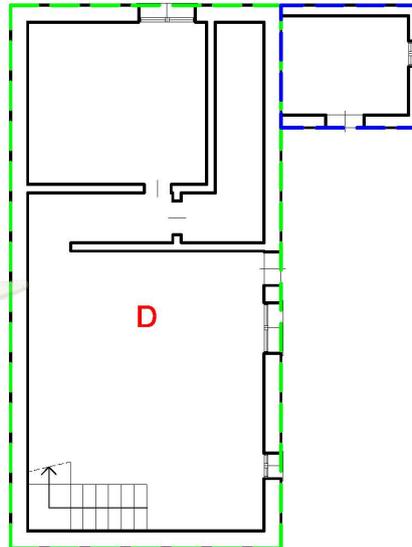
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Pianta Piano Terra

Comune di Olbia - Censuario di Nuclia  
Foglio 8 Mappale 244  
Immobile D

 Porzione Edificata Abusivamente - Domanda di Condono n. 6124 del 31.12.1986 Prot. 035108  
 Porzione Edificata successivamente al 1967 in assenza di titolo abilitativo



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il fabbricato denominato 'D' con destinazione residenziale risulta edificato in assenza di titolo abilitativo e successivamente al 1967.

Per procedere alla regolarizzazione dello stesso si è presentata una domanda di condono n. 6125 del 31.12.1986 Prot. 35167, la quale non è mai stata regolarizzata in quanto carente della documentazione richiesta dal Comune di Olbia – Ufficio Condono.

La porzione contornata di colore verde risulta denunciata con il deposito della planimetria catastale avvenuto in data 17.10.1988, mentre per quanto concerne la porzione evidenziata di colore blu non risulta presente in planimetria e dovrà essere demolita in quanto non sanabile.

Dato il pessimo stato di conservazione rilevato in loco, il sottoscritto non può asserire se la planimetria in atti risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile.

Per i motivi di cui sopra sarebbe opportuno richiedere l'inagibilità di detto immobile al Comune di Olbia e procedere alla variazione catastale trasformando l'unità immobiliare residenziale in unità collabente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



I costi per la pratica catastale sono pari a **€ 1000,00** con l'aggiunta di € 50,00 per diritti catastali.

### **QUESITO CINQUE**

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Olbia in Via Stazzi Serraiola n. 101 - 103.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici del suddetto Comune si evince che l'area in cui insistono gli immobili ricadono nella Zona E - Agricola all'interno dello strumento urbanistico vigente (P.d.F.), e nella Zona E5.a – Agricola all'interno dello strumento urbanistico adottato (P.U.C.), come meglio si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 147/2024 del 22.04.2024 rilasciato dal Comune di Olbia.

### **QUESITO SEI**

- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia, l'intero compendio immobiliare risulta edificato senza alcuna autorizzazione edilizia.

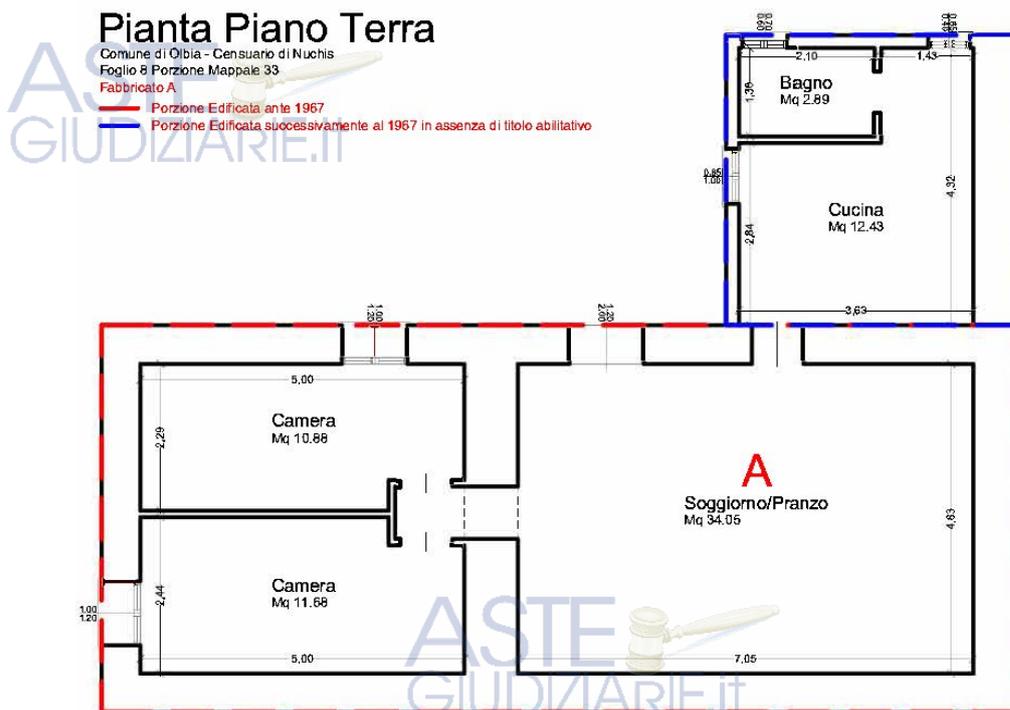
Alcune porzioni di immobili risultano antecedenti al 1967, altre risultano ancora in fase di regolarizzazione mediante domande di condono protocollate presso il Comune di Olbia e ancora non definite, mentre altre parti sono state edificate abusivamente



ma non risultano sanabili perché in contrasto con le norme urbanistiche dello stesso Comune.

### **Immobilabile 1 – Foglio 8 Mappale 33 parte – Fabbricato A**

Il suddetto immobile risulta essere stato edificato in parte antecedentemente al 1967, e dall'accesso agli atti effettuato in data 02.03.2023 con Prot. 26725, non risulta alcun titolo abilitativo che attesti l'edificazione della stessa unità immobiliare.



La porzione contornata di colore rosso è stata realizzata ante 1967 e dunque risulta tacitamente regolare dal punto di vista urbanistico, mentre per quanto concerne la porzione di fabbricato contornata di colore blu, realizzata abusivamente successivamente al 1967, si dovrà procedere con la sua demolizione poiché non risulta sanabile ai fini urbanistici.

I costi per effettuare la demolizione saranno pari a 200,00 €/Mq, i quali saranno decurtati dal valore a mq dell'immobile successivamente esposto nel Quesito 14.

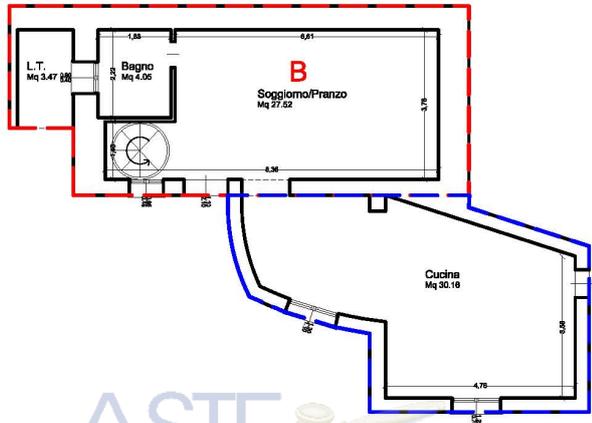
## Immobile 1 – Foglio 8 Mappale 33 parte Sub 2 – Fabbricato B e C

Il suddetto immobile risulta essere stato edificato in parte antecedentemente al 1967, e dall'accesso agli atti effettuato in data 02.03.2023 con Prot. 26725 è emerso che per la regolarizzazione di alcune porzioni facenti parte dell'unità immobiliare insista una domanda di condono edilizio L. 47/85 n. 6124 del 31.12.1986 presentata dal Sig.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

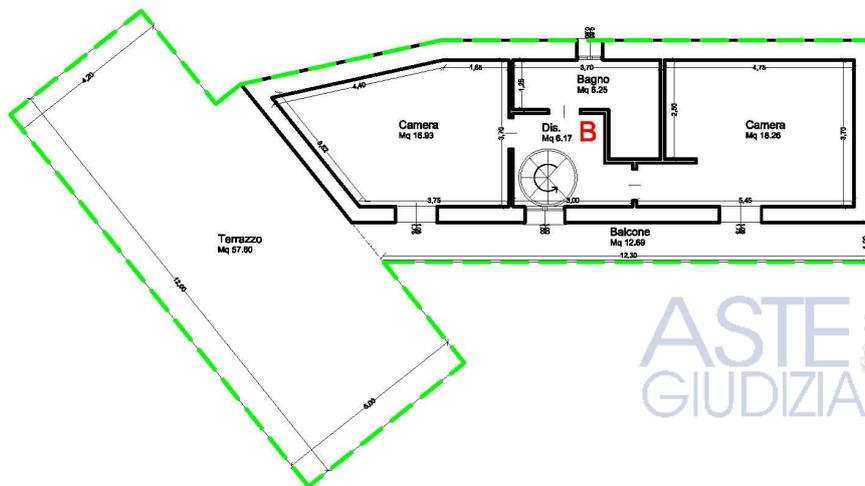
### Pianta Piano Terra

Comune di Oblea - Catastro di Nuchis  
Foglio 8 Porzione Mappale 33  
Immobile B  
— Porzione Edificata ante 1967  
— Porzione Edificata successivamente al 1967 in esenz. di titolo abilitativo



### Pianta Piano Primo

Comune di Oblea - Catastro di Nuchis  
Foglio 8 Mappale 33 Sub 2  
Immobile B  
— Porzione Edificata Abbuventivata - Domanda di Condono n. 6124 del 31.12.1986 Prot. 035168



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E.I. n° 16/2014

(creditore) contro

(debitore)

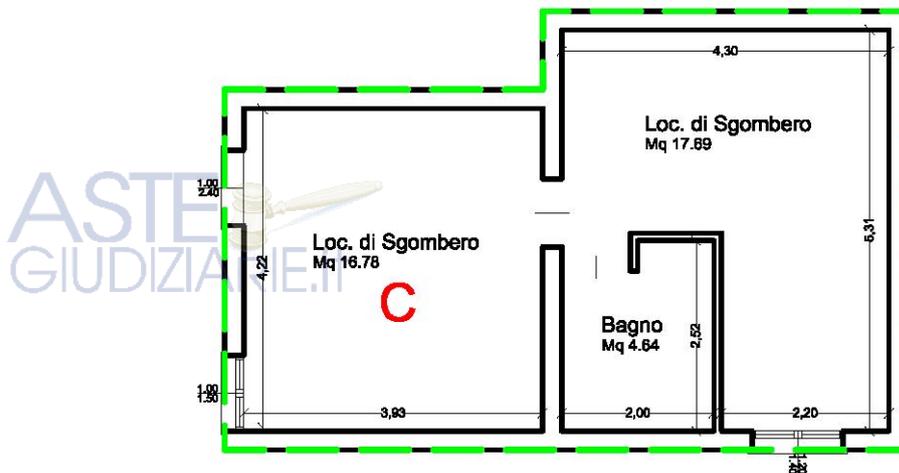
## Pianta Piano Terra

Comune di Olbia - Censuario di Nuchis  
Foglio 8 Porzione Mappale 33

Immobile C

Porzione Edificata Abusivamente - Domanda di Condono n. 6124 del 31.12.1986 Prot. 035168

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



La parte di immobile contornata dal colore rosso risulta edificata antecedentemente al 1967 e dunque di conseguenza risulta regolare. Per quanto concerne invece la porzione di immobile edificata al piano primo (Residenziale) e il fabbricato realizzato al piano terra (non Residenziale) contornati entrambi di colore verde risultano facente parte della domanda di condono edilizio n. 6124 del 31.12.1986, la quale non è stata ancora definita in quanto carente di documentazione urbanistica già richiesta dal Comune di Olbia – Ufficio Condono.

Per quanto concerne la porzione di immobile contornata di colore blu, edificata in assenza di titolo abilitativo, dovrà essere demolita poiché in contrasto con la normativa urbanistica vigente.

I costi per la regolarizzazione della pratica di condono edilizio saranno i seguenti:

- |   |            |
|---|------------|
| 1 – Importo di Oblazione rimanete da Versare      | € 6.437,80 |
| 2 – Importo Oneri Concessori rimanenti Da Versare | € 3.000,00 |
| 3 – Pratica Urbanistica Definizione Illeciti      | € 2.500,00 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)

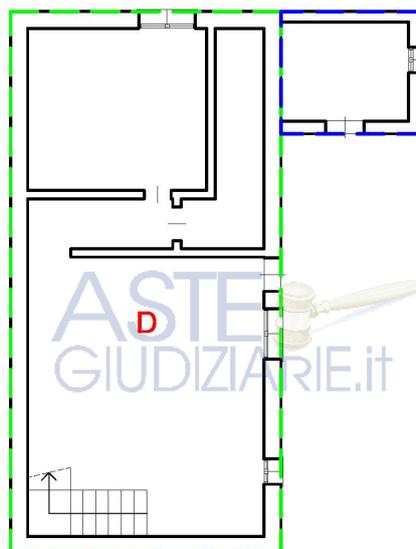
I costi per effettuare la demolizione saranno pari a 200,00 €/Mq, i quali saranno decurtati dal valore a mq dell'immobile successivamente esposto nel Quesito 14.

### **Immobile 3 – Foglio 8 Mappale 244 – Fabbricato D**

Il suddetto immobile risulta essere stato edificato intorno a metà degli anni 70, e dall'accesso agli atti effettuato in data 02.03.2023 con Prot. 26725 è emerso che per la regolarizzazione dello stesso insista una domanda di condono edilizio L. 47/85 n. 6125 del 31.12.1986 presentata dalla Sig. \_\_\_\_\_.

#### **Pianta Piano Terra**

Comune di Olbia - Catastro di Nuoris  
Foglio 8 Mappale 244  
Immobile D  
— Porzione Edificata Abusivamente - Domanda di Condono n. 6124 del 31.12.1986 Prot. 035168  
— Porzione Edificata successivamente al '1967 in assenza di titolo abilitativo



Il fabbricato denominato 'D' con destinazione residenziale risulta edificato a metà degli anni 70 in assenza di titolo abilitativo.

Per procedere alla regolarizzazione dello stesso (Contorno Verde) è stata presentata una domanda di condono n. 6125 del 31.12.1986 Prot. 35168, la quale non è mai stata regolarizzata in quanto carente della documentazione richiesta dal Comune di Olbia – Ufficio Condono.



Per quanto concerne la porzione di immobile contornata di colore blu, edificata in assenza di titolo abilitativo, dovrà essere demolita poiché in contrasto con la normativa urbanistica vigente.

I costi per la regolarizzazione della pratica di condono edilizio saranno i seguenti:

1 – Importo di Oblazione rimanete da Versare	€ 3.044,86
2 – Importo Oneri Concessori rimanenti Da Versare	€ 1.500,00
3 – Pratica Urbanistica Definizione Illeciti	€ 2.500,00

I costi per effettuare la demolizione saranno pari a 200,00 €/Mq, i quali saranno decurtati dal valore a mq dell'immobile successivamente esposto nel Quesito 14.

### **QUESITO SETTE**

- 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;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.

### **QUESITO OTTO**

- 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;

I fabbricati non risultano facenti parte di alcun condominio, consorzio o comunità, risultano nulle le spese di gestione degli stessi.



## **QUESITO NOVE**

- 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;

In base allo stato di fatto rilevato degli immobili, tenuto conto della loro situazione catastale e urbanistica, e vista la complessità delle operazioni da eseguire per regolarizzare l'intero compendio immobiliare, si ritiene opportuno alienare il tutto in un unico lotto.

## **QUESITO DIECI**

- 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 congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

La Sig. \_\_\_\_\_, deceduta in corso di procedura in data \_\_\_\_\_ in Olbia, risulta ancora proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento per la quota pari a 1/1.

Gli eredi legittimi, Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e la Sig. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, alla data odierna non hanno provveduto a presentare presso l'Agenzia delle Entrate la relativa dichiarazione di successione dei beni intestati alla stessa.



## **QUESITO UNDICI**

- 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;

Per quanto concerne gli immobili siti all'interno del Mappale 33 denominati 'A' e 'C' risultano occupati dal Sig. \_\_\_\_\_, erede della Sig. \_\_\_\_\_, mentre per quanto concerne l'immobile denominato 'B', parzialmente accatastato (Mappale 33 Sub 2), risulta occupato dalla ex coniuge del Sig. \_\_\_\_\_, Sig. \_\_\_\_\_, in forza all'omologa di separazione consensuale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Per quanto concerne il fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 244, essendo un immobile collabente, non risulta occupato e in evidente stato di abbandono.

## **QUESITO DODICI**

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

Come sopra descritto è presente una omologa di separazione consensuale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ tra il Sig. \_\_\_\_\_ e la ex coniuge Sig. \_\_\_\_\_, la quale assegna il Fabbricato denominato 'B', e parzialmente distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 33 Sub 2, alla stessa Sig. \_\_\_\_\_.



**QUESITO TREDICI**

- 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;

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva oggetto di perizia, siti in Comune di Olbia in Via Stazzi Serraiola al n. 101-103, insistono su un'area soggetta ai seguenti "Regimi Vincolistici":

- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme);

**Immobile distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mappale 33**

**1. TRASCRIZIONE del 07/12/1993** - Registro Particolare 5680 Registro Generale 7695 Pubblico ufficiale UFFICIO CONCILIAZIONE Repertorio 2132 del 15/01/1982 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

**2. TRASCRIZIONE del 13/02/2014** - Registro Particolare 722 Registro Generale 977Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1005/2013 del 12/12/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobile distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mappale 208**

**1. TRASCRIZIONE del 07/12/1993** - Registro Particolare 5680 Registro Generale 7695 Pubblico ufficiale UFFICIO CONCILIAZIONE Repertorio 2132 del 15/01/1982 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

**2. ISCRIZIONE del 20/02/1998** - Registro Particolare 106 Registro Generale 985 Pubblico ufficiale PRETORE CIVILE Repertorio 79 del 13/02/1998 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 234 del 10/03/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



**3. TRASCRIZIONE del 23/09/1998** - Registro Particolare 4825 Registro Generale 6516 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 515 del 29/08/1998 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 395 del 04/04/2014 (CANCELLAZIONE)



**4. TRASCRIZIONE del 13/02/2014** - Registro Particolare 722 Registro Generale 977 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1005/2013 del 12/12/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Immobile distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mappale 244**

**1. TRASCRIZIONE del 13/02/2014** - Registro Particolare 722 Registro Generale 977 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1005/2013 del 12/12/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobile distinto al N.C.T. al Foglio 8 Mappale 245**

**1. TRASCRIZIONE del 13/02/2014** - Registro Particolare 722 Registro Generale 977 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1005/2013 del 12/12/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**QUESITO QUATTORDICI**

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

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.



E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

### **Metodologia estimativa adottata**

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

### **Valore di mercato**

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare della Città di Olbia – Zona Agricola, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collocano, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.



Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa tipologia di area.

Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

### **Determinazione Dei Valori Commerciali IMMOBILE 1**

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire ai Fabbricato A, B e C, siti in Comune di Olbia in Via Stazzi Serraiola n. 101-103 una valutazione unitaria pari al nuovo di 1.200,00 €/Mq, a cui andranno decurtati 200,00 €/Mq per le demolizioni da effettuare, e più precisamente:

#### **IMMOBILE 1 – FABBRICATO A**

#### **Olbia – Via Stazzi Serraiola – F. 8 Mappale 33 parte**

#### **Abitazione – Piano Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	106,59	1,00	106,59	€ 1.000,00	€ 106.590,00
<b>TOTALE</b>					<b>€ 106.590,00</b>
					<b>€ 0,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1 - A</b>					<b>€ 106.590,00</b>



Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

**€ 107.000,00 (diconsi Euro centosettemila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**IMMOBILE 1 – FABBRICATO B e C**

**Olbia – Via Stazzi Serraiola 101-103 – F. 8 Mappale 33 Sub 2 e parte**

**Abitazione e Loc. di Sgombero – Piano Terra e Primo**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	150,78	1,00	150,78	€ 1.000,00	€ 150.780,00
Balcone	12,69	0,30	3,81	€ 1.000,00	€ 3.807,00
Terrazzo	57,60	0,25	14,40	€ 1.000,00	€ 14.400,00
Loc. Tecnico	4,92	0,15	0,74	€ 1.000,00	€ 738,00
Loc. Sgombero	47,82	0,50	23,91	€ 1.000,00	€ 23.910,00
<b>TOTALE</b>					<b>€ 193.635,00</b>
<b>A Detrarre oneri concessioni, oblazione e pratica condono</b>					<b>€ 12.000,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1 - B e C</b>					<b>€ 181.635,00</b>

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

**€ 180.000,00 (diconsi Euro centottantamila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**Determinazione Dei Valori Commerciali IMMOBILE 3**

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al Fabbricato D sito in Comune di Olbia in Via Stazzi Serraiola n. 101-103 una valutazione unitaria pari al nuovo di 1.200,00 €/Mq, a cui andranno decurtati 200,00 €/Mq per le demolizioni da effettuare e 500 €/Mq per la necessaria ristrutturazione, e più precisamente:

**IMMOBILE 3 – FABBRICATO D****Olbia – Via Stazzi Serraiola – F. 8 Mappale 244****Abitazione – Piano Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	81,46	1,00	81,46	€ 500,00	<b>€ 40.730,00</b>
Magazzino	9,40	0,50	4,70	€ 500,00	<b>€ 2.350,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>€ 43.080,00</b>
<b>A Detrarre oneri concessioni, oblazione e pratica condono</b>					<b>€ 7.044,86</b>
<b>VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 3 - D</b>					<b>€ 36.035,14</b>

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

**€. 36.000,00 (diconsi Euro trentaseimila/00)**

**Determinazione Dei Valori Commerciali IMMOBILI 2 e 4**

Per i terreni di pertinenza degli immobili sopra citatai siti in Comune di Olbia in Via Stazzi Serraiola n. 101-103, si ritiene di attribuire una valutazione unitaria pari a 15,00 €/Mq, e più precisamente:



**IMMOBILE 2 e 4 – TERRENI****Olbia – Via Stazzi Serraiola – F. 8 Mappali 208 e 245****Terreni – Piano Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	VAL. MERCATO	VALORE
Terreni Agricoli - 208	502,00	1,00	€ 15,00	<b>€ 7.530,00</b>
Terreni Agricoli - 245	413,00	1,00	€ 15,00	<b>€ 6.195,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 13.725,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILI 2 e 3</b>				<b>€ 13.725,00</b>

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

**€. 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



## RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice ( \_\_\_\_\_ ) rappresentata dall' Avv. \_\_\_\_\_ ha mosso alcune osservazioni che di seguito saranno dibattute, e più precisamente:

Nelle osservazioni depositate a mezzo pec l'Avv. \_\_\_\_\_ riporta: 'Preliminarmente si fa osservare che i germani \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sebbene non abbiamo formalizzato la dichiarazione di successione, si trovano nel possesso dei beni della defunta. Pertanto ci troviamo dinanzi alla fattispecie dell'accettazione tacita che a nulla rileva ai fini dell'eventualità trascrivibilità del futuro decreto di trasferimento e/o provvedimento di assegnazione'

In merito all'osservazione sopra riportata si prende atto della stessa, ma essendo una casistica giuridica piuttosto che tecnica si demanda la decisione all'Ill.mo Giudice delegato.

Nelle osservazioni depositate a mezzo pec l'Avv. \_\_\_\_\_ riporta: 'Riguardo ai beni, il CTU afferma che parti degli stessi, come indicato in perizia, sono abusivi e non sanabili. Il CTU in questo caso non ha indicato i costi per l'abbattimento e per il ripristino dello status quo ante limitandosi solamente ai costi di natura catastale sebbene anche questi ultimi importanti ai fini della valutazione del compendio. Si evidenzia l'importanza di indicare il valore del richiamato intervento di ripristino che dovrà necessariamente essere valutato come riduzione del valore del bene.'

In merito all'osservazione sopra riportata si specifica che i costi della necessaria demolizione sono stati valutati a Mq e successivamente decurtati dalla valutazione €/Mq dell'immobile riportata all'interno del quesito n. 14.

Si precisa che la suddetta dimostrazione è stata eseguita per ogni immobile con presenza di abusi edilizi non sanabili e dunque il valore del bene proposto tiene già conto dei costi relativi inerenti la demolizione.

Per i motivi sopra descritti si ritengono congrui i valori di mercato indicati.

Nelle osservazioni depositate a mezzo pec l'Avv. \_\_\_\_\_ riporta: 'Riguardo a quelli per i quali è stata presentata domanda di sanatoria il CTU dovrebbe indicarci le ipotesi di successo di tale pratica, alla luce del notevole decorso del tempo, e valutare il reale valore del bene nel caso in cui questo possa essere sanato oppure abbattuto.'

In merito all'osservazione sopra riportata si specifica che le pratiche di condono ancora in essere possono essere regolarizzate integrando la documentazione mancante richiesta dall'Ufficio Condono e versando gli oneri e l'oblazione rimanente compresi gli interessi legali.

I costi per ottenere le concessioni edilizie in sanatoria, per entrambe le pratiche, sono stati indicati all'interno del quesito n. 6.



Si precisa che il valore di mercato dei beni, per i quali è stata inoltrata la domanda di sanatoria, tiene conto dei costi per la regolarizzazione delle suddette pratiche, come meglio si evince dai riquadri riportati nel quesito n. 14.

Per i motivi sopra descritti si ritengono congrui i valori di mercato indicati.

Nelle osservazioni depositate a mezzo pec l'Avv. \_\_\_\_\_ riporta: 'Riquadro al provvedimento del Tribunale di Tempio Pausania a favore della moglie di \_\_\_\_\_ il CTU dovrebbe allegare il richiamato provvedimento e indicare se è posteriore al pignoramento promosso dal creditore procedente.'

Come già descritto nei quesiti 11 e 12 risulta presente una omologa di separazione consensuale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ tra il Sig. \_\_\_\_\_ e la ex coniuge Sig. \_\_\_\_\_, la quale assegna il fabbricato denominato 'B', e parzialmente distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 33 Sub 2, alla stessa Sig. \_\_\_\_\_

Il suddetto provvedimento sarà allegato alla presente relazione e risulta posteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuto in data 13.02.2014.

La parte Terza ( \_\_\_\_\_ ), rappresentato dagli Avvocati \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, non hanno mosso alcuna osservazione alla bozza peritale inviata.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 36 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 17/05/2024

Il Tecnico

Geom. \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E.I. n° 16/2014  
(creditore) contro (debitore)



## ALLEGATI

1) **ALLEGATO A – Documenti Ipotecari:**

- Ispezioni ipotecarie

2) **ALLEGATO B – Documentazione Catastale:**

- Visure Catastali
- Schede Catastali
- Mappa catastale

3) **ALLEGATO C – Documentazione Urbanistica:**

- Documenti Domanda di Condono n. 6124 – Loi Filippo
- Documenti Domanda di Condono n. 6125 – Loi Pier Paola

4) **ALLEGATO D – Planimetrie Stato di Fatto:**

- Fabbricato A – Foglio 8 Mappale 33 Porzione
- Fabbricato B – Foglio 8 Mappale 33 Porzione e Sub 2
- Fabbricato C – Foglio 8 Mappale 33 Porzione
- Fabbricato D – Foglio 8 Mappale 244

5) **ALLEGATO E:**

- Documentazione Fotografica

6) **ALLEGATO F:**

- Sentenza Omologa di separazione consensuale  
n. 124/2014 del 03.09.2014

