



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.

[144/2023]

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Oggetto del pignoramento:

1/1 Proprietà di locale deposito al piano interrato di edificio residenziale plurifamiliare, composto da 4 livelli fuori terra e un piano interrato. Denominato (Condominio Raffaello) e ubicato in Comune di Olbia, via Confalonieri n° 51.

Dati catastali: foglio 31 particella 2538 sub33, zona censuaria 1, cat C/2 Classe 1, consistenza 166 mq, dati superficie 180 mq. Rendita 883.04 €. Intestato a

Promossa da:

con sede in Olbia (SS)
 in Olbia Via
 rappresentata in giudizio dall'avv.

Contro:

C.T.U.:

Arch. Andrea Giovanni Antolini Via Redipuglia n. 77 – Olbia (SS) Iscritto all'Ordine degli Architetti di Sassari al n. 884 CTU del Tribunale di Tempio Pausania – Esperto estimatore per perizie immobiliari.

Introduzione:

Il sottoscritto Architetto Andrea Giovanni Antolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 884, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) dal Tribunale di Tempio Pausania nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, ha redatto la presente relazione di stima avente ad oggetto un locale deposito sito in Via Federico Confalonieri n°51, Olbia.



Il lavoro è stato svolto nel rispetto delle vigenti normative e delle regole deontologiche della professione, con l'obiettivo di fornire al Giudice dell'Esecuzione una valutazione oggettiva, completa e documentata, utile ai fini della vendita forzata del bene. La stima è stata eseguita sulla base della documentazione agli atti, dell'esame dello stato dei luoghi e dell'analisi del mercato immobiliare locale.

Quesito1:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione 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.

È presente tutta la documentazione catastale richiesta, che verrà allegata alla presente perizia. In particolare, si allegano: visure catastali attuali e storiche, visura planimetrica, estratto di mappa, visura ipotecaria aggiornata e relazione notarile. La documentazione è completa e idonea a consentire una corretta identificazione giuridica, tecnica e urbanistica del bene pignorato.

L'immobile risulta essere di proprietà di

Alla _____ l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Gianfranco Giuliani del 27.11.2000, Repertorio 175597 trascritto il 06/12/2000. Tale atto viene allegato alla presente relazione.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi della relazione notarile, verificata la visura ipotecaria, emerge quanto segue:

1) che sulla base di detti esami ed accertamenti, a tutto il giorno 12 marzo 2024, l'immobile in oggetto di piena proprietà del:



"

al quale quanto in oggetto pervenne in forza
di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA, in data 27 novembre 2000 a rogito del Notaio Gianfranco Giuliani, repertorio 175597, registrato nei termini e trascritto a Tempio Pausania in data 06/12/2000 - Registro Particolare 6580 Registro Generale 9800, per averne fatto acquisto dalla società

2) che sussiste, nel ventennio, la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art.2650 c.c.;

3) che non risultano trascritti, nel ventennio, atti di donazione:

4) che quanto in oggetto è libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli trascritte ad eccezione di:

A) IPOTECA LEGALE iscritta a Tempio Pausania in data 29/01/2010 - Registro Particolare 176 Registro Generale 1066 di euro 162.175,68 (centosessantadue milacentosettantacinque virgola sessantotto) a garanzia di un capitale pari ad euro 81.087,84 (ottantunomilaottantasette virgola ottantaquattro) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99,

a favore di

", sopra generalizzato.

B) VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto a Tempio Pausania in data 08/03/2024 - Registro Particolare 2077 Registro Generale 2736, Ufficio Giudiziario di Tempio Pausania, in data 4 gennaio 2024,

n.1472,

a favore del "

", sopra generalizzato.

Alla Presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- Visurastorica
- Visura per soggetto



- Visura planimetrica
- Estratto di mappa
- Ispezione ipotecaria
- Relazione notarile
- Verbale sopralluogo
- Planimetria quotata
- Concessioni edilizie
- Relazione fotografica

Quesito 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 ermetici, 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;





Immobile oggetto del pignoramento (Via Confalonieri)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Olbia, in ambito urbano semicentrale gravitante sull'asse viario di Viale Aldo Moro, principale direttrice commerciale e terziaria della città. L'area risulta dotata di completa urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza diffusa di servizi di interesse pubblico e privato (attività commerciali, istituti di credito, farmacie, uffici, esercizi di ristorazione), nonché di un tessuto residenziale consolidato. L'accessibilità risulta elevata, trovandosi l'immobile a distanza contenuta dai principali poli di trasporto: aeroporto "Olbia Costa Smeralda" (circa 4-5 km), porto Isola Bianca (circa 3 km), centro storico (circa 2 km) e ospedale Giovanni Paolo II (circa 1,5 km).

Descrizione degli esterni dell'immobile.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità oggetto di stima è costituito da quattro piani fuori terra oltre a un piano interrato destinato di fatto ad autorimesse. L'edificio presenta struttura in cemento armato, con facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con elementi ceramici. Sono presenti balconi e terrazze. Le condizioni manutentive esterne risultano complessivamente discrete, con normali segni di usura dovuti al tempo e agli agenti atmosferici. Il fabbricato è inserito in contesto residenziale con accesso da viabilità urbana e possibilità di parcheggio lungo la pubblica via.



Descrizione degli interni dell'immobile.

L'unità oggetto di stima è costituita da locale deposito posto al piano interrato del fabbricato, con accesso carrabile da corsia comune. Il locale presenta struttura in cemento armato, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. L'altezza interna è di 3.40 m. Con presenza di pilastri strutturali che articolano lo spazio. Sono presenti a soffitto gli scarichi fognari dei piani superiori. L'illuminazione è assicurata da corpi illuminanti a soffitto, mentre l'aerazione avviene mediante aperture finestrate poste nella parte alta delle pareti perimetrali. L'accesso è garantito da serranda metallica avvolgibile. Le condizioni manutentive risultano nel complesso discrete, pur evidenziandosi:

- segni di umidità localizzata;
- fenomeni di usura delle finiture;
- presenza di materiali depositati che ne limita temporaneamente la piena fruibilità.

Elenco superfici coperte:

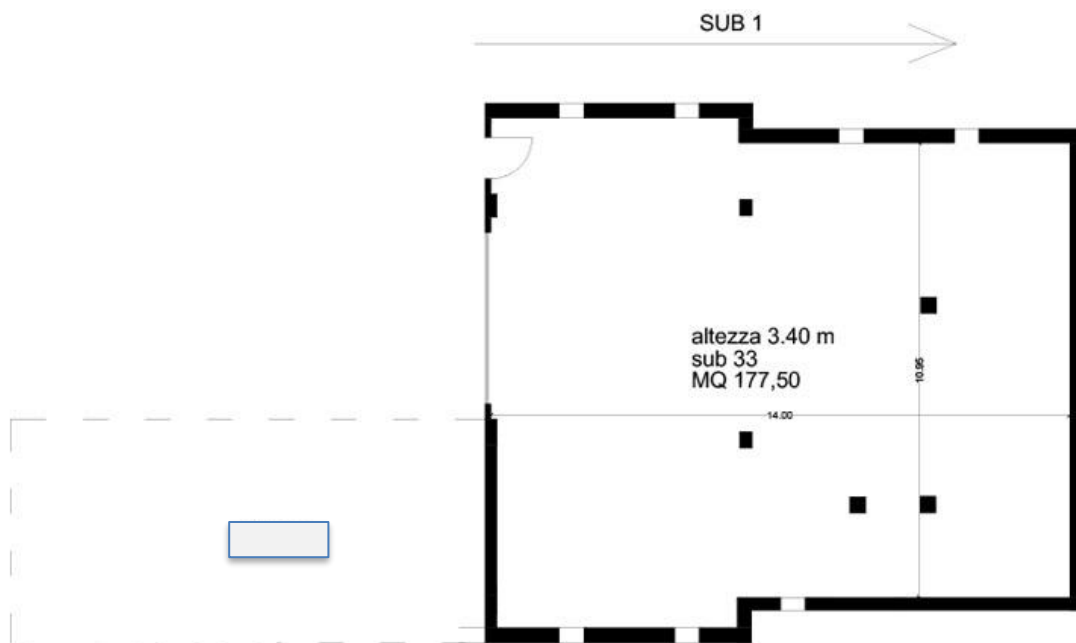
- Superficie coperta: 177,50mq

Impianti tecnici.

L'immobile è dotato di un impianto di illuminazione, non è presente un impianto di climatizzazione caldo/freddo e wc.

Di seguito si riportano la planimetria dell'immobile:





Quesito 3:

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 individuate l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati identificativi del bene, così come i dati catastali coincidono perfettamente con i dati riportati nel pignoramento.

Alla presente relazione si allega, visura dell'immobile, visura storica, planimetria catastale e l'estratto di mappa dove sono individuabili i confini catastali.

Al piano interrato il sub. 33 confina con i sub 1 e 31. Originariamente il sub 33 era denominato sub32. Superiormente il sub 33 confina con il sub10.



Quesito 4:

4) proceda, oventecessario, ad eseguire le necessarievariazioni per l'aggiornamento del catastoprovedendo, in caso di difformità o mancanza di idoneaplanimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Le planimetria catastale dell' immobile pignorato riporta fedelmente la situazione dello stato di fatto attuale.

Quesito 5:

Indichil'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

L'immobile oggetto della presente stima, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 31 mapp. 2538 sub. 33 ricade all'interno della **zona B2** del piano di fabbricazione del comune di Olbia. Si allega alla presente relazione il report di destinazione urbanistica dove sono specificate le norme di attuazione.

Non sono presenti vincoli di natura idrogeologica.

Quesito 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 accertiglieventualicostidellastessa; altrimenti, se risultino pendent iistanze di sanatoria, indichi il soggettoistante 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 gliimmobii pignorati si trovino nellecondizioni 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;

Sotto il profilo urbanistico, l'edificio è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 130 del 17/07/1992 e successiva variante C.E. n 664/95 del 06/03/1997.

Non E' presente un certificato di agibilità

Rispetto alle concessioni edilizie si segnalano le seguenti difformità:



- Chiusura con muratura e serranda metallica del locale oggetto di pignoramento.

Tale difformità è sanabile con una pratica di accertamento di conformità e pagamento della relativa sanzione, si terrà conto in fase di stima dell'immobile dei costi per la regolarizzazione della situazione urbanistica.

Quesito 7:

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o usucivico 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.

Non è il caso in questione.

Quesito 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.

E' presente un condominio amministrato da

Le spese medie di gestione annuale dell'immobile per il 2025 sono di 1345,76 €

AL 14/04/2026 la società
situazione debitoria con il Condominio Raffaello di € 20.685,90.

Si allega alla presente il documento di esercizio ordinario 2026 dove sono specificate le quote e le relative spese.



Quesito 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.

Non è possibile vendere i beni pignorati in diversi lotti.

Quesito 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, nonche alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.dall' art. 846 c.c. e dalla L.3. giugno 1940, n. 1078;

Non è il caso in questione

Quesito 11:

Accerti se l' immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anterior alla trascrizione del pignoramento; verifichi se 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;

In occasione del sopralluogo non è stato possibile accertare con esattezza lo stato di occupazione dell'immobile, in quanto la parte debitrice non si è presentata e non è stato possibile acquisire informazioni dirette in merito. Il sottoscritto accompagnato dall'IVG Geom. Giuseppe Saba, ha potuto effettuare il sopralluogo in quanto la porta dell'autorimessa era aperta.



All'interno dell'immobile sono stati rinvenuti materiali, rifiuti e beni vari depositati, circostanza che lascia presumere un utilizzo del locale, sebbene non sia possibile stabilire se lo stesso sia attualmente nella disponibilità della parte esecutata o di terzi.

Pertanto, allo stato degli accertamenti eseguiti, non è stato possibile determinare con certezza se l'immobile sia libero o occupato.

A seguito di sopralluogo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, finalizzato alla verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione o di comodato idonei a incidere sulla libera commerciabilità dell'immobile oggetto di pignoramento, è emerso che sul predetto bene non risultano registrati contratti di alcun tipo.

Si allega alla presente relazione risposta dell'agenzia dell'entrate di Olbia.

Quesito 12:

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

Non è il caso in questione.

Quesito 13:

Indichi la sussistenza 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 ricadranno 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 di mania (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non è il caso in questione.

Quesito 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 di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonche eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerand oche la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utilivalutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene..

Il valore del bene oggetto di stima è stato determinato adottando il criterio sintetico-comparativo, mediante analisi dei valori di mercato relativi a immobili analoghi (depositi e autorimesse) ubicati nel Comune di Olbia, con particolare riferimento alla zona di Viale Aldo Moro. Dall'indagine svolta, supportata anche dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da offerte immobiliari correnti, emerge che i valori unitari risultano mediamente compresi tra €/mq 1.000 e €/mq 1.200 per box di piccola dimensione (20–30 mq), mentre per superfici maggiori (40–60 mq) i valori si riducono attestandosi indicativamente tra €/mq 750 e €/mq 900. Tale andamento evidenzia una progressiva diminuzione del valore unitario all'aumentare della superficie, in quanto beni di ampia consistenza presentano una minore commerciabilità e sono destinati a una platea più ristretta di potenziali acquirenti.

Nel caso in esame, trattandosi di un locale deposito di rilevante estensione (177 mq), non assimilabile ai box standard, si è pertanto ritenuto congruo adottare un valore unitario prudenziale pari a circa €/mq 700, inferiore rispetto ai valori medi di mercato, opportunamente ridotto in funzione della maggiore consistenza, della specifica destinazione d'uso e delle caratteristiche funzionali del bene.

Il valore dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$177 \text{ mq} \times \text{€/mq } 700 = \text{€ } 123.900,00$$

A tale costo si detrae la pratica di accertamento di conformità e la sanzione urbanistica:

- Pratica suape per accertamento di conformità 4.500,00 €
- Sanzione 1.000,00 €



Valore finale dell'immobile:

€ 123.900,00 – € 5.500,00 = € 118.400,00

CONCLUSIONE

Tanto riferisce e giudica il CTU a complete evasione del ricevuto incarico e
sifirma.

Olbia 18/12/2025

Il CTU

Arch. Andrea Giovanni Antolini

