
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carboni Francesco nell'Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED] *(creditore)*

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Geom. CARBONI FRANCESCO Sede legale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 – ABITAZIONE ubicatA a OLBIA (SS) - [REDACTED]	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Consistenza	5
CRONISTORIA Dati Catastali	5
Bene N° 1 – ABITAZIONE ubicatA a OLBIA (SS) - [REDACTED]	5
Dati Catastali	6
Bene N° 1 – ABITAZIONE ubicatA a OLBIA (SS) - [REDACTED]	6
sTATO CONSERVATIVO	7
PARTI COMUNI-PATTI-SERVITÙ	7
stato occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
formalita' pregiudizievoli	7
normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità	10
Sanabilità	11
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	12
vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità	12
<i>Valutazione del più probabile valore di mercato</i>	13
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA PERIZIA TECNICA	17

INCARICO

All'udienza del 27 ottobre 2025, il sottoscritto Geom. Carboni Francesco con studio in [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. La nomina è stata notificata il giorno 28 ottobre 2025 e, in data 30/10/2025, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento riguarda il seguente immobile:

- **Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) - [REDACTED]
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] categoria A/3, classe 1, 3 vani, 44 mq, rendita 209,17 €.

Il suddetto bene è stato ispezionato, misurato e fotografato dal sottoscritto in un sopralluogo effettuato il 11/02/2026 con la collaborazione del custode giudiziario (IVG).

Per l'accesso suddetto non è stato necessario un accesso forzoso e, lo stesso, è avvenuto mediante la piena disponibilità della parte esecutata.

Si allegano le fotografie rappresentative dello stato attuale dell'abitazione con locali annessi, dell'area esterna e dell'autorimessa (Allegato n 1).

La vendita dei beni non è soggetta a IVA.

L'immobile pignorato non è comodamente divisibile e pertanto si procederà con la creazione di unico lotto di vendita.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A OLBIA (SS) - [REDACTED]

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al [REDACTED] ed è situato all'interno di una palazzina condominiale facente parte di un complesso residenziale costituito da unico corpo di fabbrica e avente accesso dalla [REDACTED]

L'unità ad uso residenziale è ubicata al piano secondo di uno stabile multipiano sviluppato su sei piani fuori terra.

Dalla [REDACTED], giunti al civico [REDACTED] e, percorrendo l'aerea/cortile esterno, si giunge all'interno 3 in cui è ubicato il portone di ingresso al condominio; accedendo allo stesso e per mezzo di ascensore e/o scala comune sino al piano secondo, si giunge al pianerottolo esterno dove, tramite portoncino blindato si accede all'abitazione oggetto della presente procedura così costituita: soggiorno-pranzo in soluzione openspace con zona cottura, camera da letto e un bagno; a completamento della stessa è presente un terrazzo accessibile dal soggiorno-pranzo.

La struttura portante dell'edificio è del tipo mista con murature in blocchi di calcestruzzo e pilastri in cemento armato con solai in cemento armato; la copertura è del tipo piana con manto impermeabilizzabile. Lo stabile è stato oggetto di recenti interventi di riqualificazione energetica mediante Superbonus 110%.

L'abitazione presenta partizioni interne in laterizio forato e pavimentazione in monocottura. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati, ad eccezione delle superfici della zona cottura e del bagno, rivestite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni risultano di recente installazione, del tipo monoblocco, in pvc bianco con doppio vetro

corredati da tapparelle, mentre le porte interne sono realizzate in legno laccato.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono eseguiti sottotraccia e a norma.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento mediante stufa a pellet, collocata nel locale soggiorno-pranzo e, di un condizionatore ubicato nel medesimo vano suddetto; per l'acqua calda sanitaria è presente boiler elettrico ubicato nel terrazzo esterno.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- **Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) - [REDACTED]
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] categoria A/3, classe 1, 3 vani, 44 mq, rendita 209,17 €.

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue. Il creditore procedente ha prodotto un Certificato notarile ai sensi dell'Art. 567 sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma del Dott. [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia. Tale Certificato attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relativi all'immobile pignorato fino al 09 ottobre 2025.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione.

La suddetta certificazione è stata integrata dal sottoscritto con la visura catastale e ipotecaria aggiornate, con la planimetria catastale dell'unità immobiliare, oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dal sottoscritto si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

Si attesta perciò che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

- **Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) - [REDACTED]
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] categoria A/3, classe 1, 3 vani, 44 mq, rendita 209,17 €.

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e, le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla suddetta Certificazione notarile a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

I beni pignorati corrispondono a quelli descritti nel titolo di provenienza.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al soggetto esecutato:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il bene sopra indicato è pignorato **per l'intero della proprietà** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Bene n° 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,50 mq	1,00	40,50 mq	H 2,71 m.	2°
Terrazzo	9,42 mq	0,35	3,30 mq		2°
Totale superficie convenzionale:			43,80mq		
Totale superficie in C.T.			44,00 mq		

La misura della superficie convenzionale è arrotondata al metro quadrato e la sua valutazione del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguaglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998" e nelle "Norme UNI 10750:2005"

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta aver subito le variazioni sottoindicate:

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A OLBIA (SS) – [REDACTED]

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 25/05/1992 al 14/06/2005 COSTITUZIONE in atti dal 25/05/1992 CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/07/1990 in atti dal 08/04/1993 (n. 624/1990) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	[REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] ub. [REDACTED] Cat. A/3 cls. 1 Consistenza 3 vani Rendita: Euro 209,17 Lire 405.000
dal 14/06/2005 al 31/07/2006 SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 14/06/2005 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 435 - UU Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 240 registrato in data 30/09/2005 - DECRETO DI TRASFERIMENTO Voltura n. 6705.1/2006 - Pratica n. SS0116980 in atti dal 05/07/2006	[REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] sub. [REDACTED] Cat. A/3 cls. 1 Consistenza 3 vani Rendita: Euro 209,17 Lire 405.000
dal 31/07/2006 al 23/04/2007 Atto del 31/07/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 52049 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7433.1/2006	[REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] sub. [REDACTED] Cat. A/3 cls. 1 Consistenza 3 vani Rendita: Euro 209,17 Lire 405.000

Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 08/08/2006		
dal 23/04/2007 al 16/04/2010 Atto del 23/04/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 95298 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3549.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 09/05/2007	[REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] sub. [REDACTED] Cat. A/3 cls. 1 Consistenza 3 vani Rendita: Euro 209,17 Lire 405.000
dal 16/04/2010 ad oggi Atto del 16/04/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 94566 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2720.1/2010 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 03/05/2010 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	[REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] ub. [REDACTED] Cat. A/3 cls. 1 Consistenza 3 vani Sup. Catastale: Totale: 44 m ² Totale escluse aree scoperte: 41 m ² Rendita: Euro 209,17

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A OLBIA (SS) - [REDACTED]

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1	A/3	1	3 vani	44 mq	209,17 €	2°	No

Corrispondenza catastale

Non Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).

Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale in atti, si evidenziano la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

1. Vano disimpegno inglobato nel bagno mediante installazione di una porta a monte dello stesso vano, in prossimità del locale soggiorno-pranzo e, demolizione della spalletta laterale, precedentemente presente per ingresso del bagno, al fine di realizzare una zona antibagno interna.
2. Errata rappresentazione grafica di alcune porzioni murarie e, mancata rappresentazione di pilastro nel locale bagno e nel soggiorno/pranzo verso terrazzo;
3. Lievi difformità metriche interne e di altezza, rispetto alla planimetria Catastale;

Le difformità sopra indicate, saranno regolarizzate dal sottoscritto mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, così come da direttive contenute nei "COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE" del Tribunale di Tempio Pausania.

STATO CONSERVATIVO

- **Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) - [REDACTED]
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], categoria A/3, classe 1, 3 vani, 44 mq, rendita 209,17 €.

Dal sopralluogo compiuto si è potuto accertare che il bene si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Non sono emersi vizi né danni. Si segnala che l'unità, così come l'intero condominio, è stato oggetto di recenti lavori di riqualificazione energetica con il SuperBonus 110%.

PARTI COMUNI-PATTI-SERVITÙ

Risulta essere presente condominio denominato "I Cedri" amministrato dal Sig. Luca Raspitzu. Sono presenti parti comuni condominiali quali area esterna, scale esterne di accesso ai vari appartamenti, ascensore, utenze, etc. presenti nel corpo di fabbrica.

STATO OCCUPAZIONE

Il bene oggetto del pignoramento al momento del sopralluogo risulta occupato e utilizzato dal soggetto esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e dalla visura ipotecaria storica reperita dal sottoscritto si evidenzia che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento come indicato anche nella relazione notarile allegata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'esecuzione delle ispezioni ipotecarie al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni a carico degli immobili, si sono evidenziate le seguenti medesime formalità per ambedue i beni che, vengono riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 18/12/1990 al 13/02/2026.

Bene 1 - Abitazione ubicata a Olbia (SS) - [REDACTED]
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub. [REDACTED] categoria A/3, classe 1, 3 vani, 44 mq, rendita 209,17 €.

- **TRASCRIZIONE del 08/07/2005 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
- Registro Particolare 4861 Registro Generale 7552 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 65/2005 del 14/06/2005.

Nota disponibile in formato elettronico

- **ANNOTAZIONE del 06/02/2006 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI** - Registro Particolare 156 Registro Generale 1404 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 65/2005 del 14/06/2005.

Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4236 del 1994

- **TRASCRIZIONE del 04/04/2006 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA** - Registro Particolare 2943 Registro Generale 4412 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 199195/17737 del 29/03/2006.

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 07/08/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 7433 Registro Generale 11106 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52049/6814 del 31/07/2006.

Nota disponibile in formato elettronico

- **ANNOTAZIONE del 06/12/2006 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI** - Registro Particolare 2452 Registro Generale 15571 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52050 del 31/07/2006.

Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 198 del 1990

- **TRASCRIZIONE del 08/05/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 3549 Registro Generale 5770 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 95298/26361 del 23/04/2007.

Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE del 08/05/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** - Registro Particolare 1021 Registro Generale 5771 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 95299/26362 del 23/04/2007

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2752 del 22/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 233 del 15/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 598 del 11/03/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
4. Annotazione n. 599 del 11/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 600 del 11/03/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. Annotazione n. 883 del 15/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1749 del 23/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2252 del 28/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 250 del 30/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 636 del 03/04/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
11. Annotazione n. 637 del 03/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 816 del 11/05/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
13. Annotazione n. 817 del 11/05/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1542 del 23/09/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 2112 del 25/11/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
16. Comunicazione n. 1226 del 12/09/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/09/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 10/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

17. Comunicazione n. 1322 del 14/10/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/10/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 03/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

18. Comunicazione n. 1323 del 14/10/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/10/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 03/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

19. Comunicazione n. 456 del 26/03/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/03/2013.

Cancellazione parziale eseguita in data 08/04/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

20. Comunicazione n. 1084 del 30/08/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/08/2023.

Cancellazione parziale eseguita in data 07/09/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

21. Comunicazione n. 672 del 14/06/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/05/2024.

Cancellazione parziale eseguita in data 03/07/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

22. Comunicazione n. 719 del 02/07/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/06/2024.

Cancellazione parziale eseguita in data 15/07/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

23. Comunicazione n. 1197 del 18/11/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/10/2024.

Cancellazione parziale eseguita in data 02/12/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

24. Comunicazione n. 628 del 26/06/2025 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/06/2025.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/07/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **ANNOTAZIONE del 15/05/2008 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI** - Registro Particolare 883 Registro Generale 5477 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 98478/28488 del 23/01/2008.

Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1021 del 2007

- **TRASCRIZIONE del 30/04/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 2720 Registro Generale 4523 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94566/26991 del 16/04/2010.

Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE del 30/04/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - Registro Particolare 1070 Registro Generale 4524 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94567/26992 del 16/04/2010

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 09/10/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 8871 Registro Generale 12122 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 996 del 11/07/2025.

Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente relazione ricade, secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia, in Zona C-1.5– Espansione residenziale – Tannaule.

Per quanto riguarda i piani sovraordinati:

- PAI_PGRA- FRANA: l'immobile è classificato in zona Hg0, ovvero aree oggetto di studio per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto né potenziali.
- PAI_PGRA- PIENA OLBIA : l'immobile è classificato in zona Hi*, ovvero Aree urbane (Hi*) nelle quali Vp assume un valore inferiore o uguale a 0,75
- PAI Sardegna - Mappa del pericolo idraulico (PAI_PGRA_PSFF) - Rev. 2023: l'immobile è classificato in zona Hi4, ovvero di pericolosità idraulica molto elevata
- P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale): l'immobile ricade nell'Ambito di Paesaggio 18 – Golfo di Olbia, all'interno del tematismo Espansioni Recenti.

L'area ricade inoltre in regime di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in particolare:

- Art. 142, comma 1, lett. c) – che assoggetta a tutela i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi del R.D. 1775/1933, - fascia di 150 m dalle sponde e dagli argini dei medesimi;
- ex Art. 143 del D.Lgs. 42/2004 – in quanto compresa all'interno di un ambito classificato come Bene Paesaggistico d'Insieme – Fascia Costiera, con conseguente sottoposizione alle specifiche prescrizioni di tutela e salvaguardia previste dal Piano Paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità degli immobili, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Olbia (Prot. N. 170044 in data 25/11/2025), il sottoscritto riceveva da parte dell'Ente la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 62/89 del 21 agosto 1989 (Lottizzazione Lupacciolu – Costruzione Fabbricato per Civile Abitazione);
- PRATICA DI CONDONO EDILIZIO L 724/94 N° 1193 (pratica non evasa – non rilasciata concessione);
- Pratica di Manutenzione Straordinaria finalizzata all'accesso alle agevolazioni fiscali Superbonus 110 Prot. N. 8738 del 24/01/2022;
- Non è stato fornito dall'Ente nessun certificato di agibilità;

Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità

- **Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – [REDACTED]
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], categoria A/3, classe 1, 3 vani, 44 mq, rendita 209,17 €.

Dal confronto sistematico tra gli elaborati progettuali reperiti relativi alla Concessione Edilizia n. 62/1989, non emergono difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi. Le verifiche condotte evidenziano esclusivamente:

- lievi scostamenti metrici interni, pienamente rientranti nella tolleranza di legge del 2% prevista per le irregolarità dimensionali non rilevanti;
- mancata rappresentazione grafica di pilastri o finti pilastri nella cucina e nel servizio igienico.
- dalle verifiche effettuate risultano presenti lievi traslazioni della tramezzatura interna tra il locale bagno e l'angolo cottura, quantificabili in circa 20 cm. Tali scostamenti non determinano una diversa distribuzione funzionale degli ambienti né comportano modifiche sostanziali dell'organismo edilizio, configurandosi come variazioni di carattere meramente metrico-posizionale. Nonostante la loro modesta entità, tali differenze richiedono, per una maggiore trasparenza e per l'allineamento formale tra stato di fatto e stato legittimo, la presentazione di una pratica edilizia di aggiornamento finalizzata alla corretta rappresentazione delle misure interne e della configurazione delle partizioni dei singoli locali.

Ai fini di una maggiore completezza informativa, si segnala che al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un'unità di condizionamento dell'aria (split), dichiarate in fase di sostituzione nell'ambito del completamento della pratica relativa al Bonus 110%. Si evidenzia altresì che l'immobile dovrà essere dotato di caldaia a condensazione per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, al momento non ancora installata.

Sanabilità

Si premette innanzi tutto che lo scrivente potrà esprimere un mero parere tecnico fondato esclusivamente sulle disposizioni normative vigenti e sulla documentazione disponibile al momento dell'analisi. Tale parere non può assumere carattere conclusivo in assenza della presentazione di una formale istanza da sottoporre all'istruttoria degli uffici comunali competenti, ai quali spetta la valutazione delle eventuali richieste mediante procedimenti caratterizzati da discrezionalità tecnico-valutativa.

L'esito di tali procedimenti può risultare differente rispetto alle valutazioni tecniche preliminari, in quanto l'Amministrazione esercita un potere istruttorio autonomo, basato su verifiche documentali, sopralluoghi, interpretazioni regolamentari e applicazione dei criteri valutativi propri del procedimento amministrativo.

Pertanto, tenendo conto di questo limite, all'esito dei colloqui avuti con gli uffici competenti si può riferire quanto di seguito.

La regolarizzazione delle lievi difformità interne può essere effettuata mediante la presentazione di una CILA in sanatoria (cosiddetta *CILA tardiva*) per opere di manutenzione straordinaria non strutturale. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa prevista dalla L.R. 23/1985, art. 15 – Comunicazioni edilizie (CIL/CILA), pari a € 500. Nel caso in esame, trattandosi di un aggiornamento dichiarativo volto a rappresentare correttamente la posizione delle tramezzature interne, la sanzione applicabile è quella ordinaria prevista per la mancata presentazione preventiva della CILA, pari a € 500.

Dall'analisi della documentazione comunale disponibile, emerge la presenza di una pratica di condono edilizio presentata nel 1994 ai sensi della normativa allora vigente (L. 724/1994), riferita all'intero stabile. Tale procedimento risulta non definito e, di conseguenza, privo del rilascio del relativo titolo abilitativo in sanatoria. La mancata conclusione del procedimento produce effetti limitati sulla valutazione della regolarità urbanistico-edilizia della singola unità immobiliare oggetto di esame. In particolare:

- la pratica di condono riguarda porzioni e/o aspetti riconducibili al fabbricato nel suo complesso, non direttamente imputabili all'unità specifica;
- non emergono elementi che facciano ritenere la presenza di abusi edilizi propri dell'unità immobiliare oggetto di perizia;
- le eventuali irregolarità riferibili all'intero edificio assumono carattere meramente marginale nella valutazione della conformità della singola unità, che può essere considerata autonomamente regolare rispetto ai titoli edilizi reperiti e allo stato dei luoghi.

In tale quadro, la posizione urbanistica dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme, fermo restando che la definizione della pratica di condono del 1994 rimane un adempimento pendente a carico del fabbricato nel suo insieme e non incide in modo significativo sulla legittimità della porzione immobiliare oggetto di procedura.

Il valore di stima dei beni sarà cautelativamente ridotto di un ulteriore 2% forfettario per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi della cosa che caratterizza le vendite nelle aste giudiziarie.

Si sottolinea che la valutazione sopra esposta è riferita al momento in cui è stata effettuata, poiché l'evoluzione continua della normativa urbanistico-edilizia può comportare, nel tempo, modifiche ai parametri valutativi e ai criteri interpretativi utilizzati. Eventuali aggiornamenti legislativi o regolamentari successivi

potrebbero quindi incidere, anche in modo non prevedibile, sulla qualificazione delle difformità e sulla loro rilevanza ai fini della conformità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico APE dell'immobile. Il sottoscritto ha pertanto proceduto con la sua redazione (Allegato n. 5).
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

È presente condominio denominato "I Cedri" amministrato dal Sig. Luca Raspitzu.

L'ammontare degli oneri condominiali per l'unità oggetto di procedura è pari ad una quota mensile di circa €. 50,00.

Sono presenti vincoli di tipo paesaggistico. In virtù di tali vincoli, l'area è soggetta a un regime autorizzativo rafforzato e a limitazioni d'uso finalizzate alla conservazione dei caratteri paesaggistici, ambientali e idrogeomorfologici propri dei contesti fluviali e costieri

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ

Scopo della stima è quello di determinare il "valore venale" in un comune commercio. Per "valore venale", termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato", si intende quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è la stima sintetica comparativa basata sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona.

Il prezzo medio di mercato può essere ottenuto tramite la media dei valori ottenuti da:

- i valori unitari espressi dal Mercato Immobiliare e le rendicontazioni dell'O.M.I. (Osservatorio dei Valori Immobiliari) per i fabbricati;

Questo è calcolato ai sensi del "provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" (GU n. 182 del 7 agosto 2007), in cui il valore

normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo della stima, a quello antecedente e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

- i valori unitari valutati in relazione alla norma UNI/PdR 53:2019:

In cui il valore medio unitario dell'immobile è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e sul prodotto dei coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile che consentono di ricondurre la valutazione dell'Agenzia del Territorio, riferite ad immobili in stato di conservazione "normale/ordinaria" alle condizioni reali del bene oggetto di stima.

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili utilizzando come parametro di confronto la superficie commerciale, valutata in mq provenienti dal mercato libero.

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto, opportunamente corretto da un coefficiente di differenziazione valutato in relazione al Norma UNI/PdR 53:2019 necessarie per riportare il bene alle sue reali condizioni.

A tali valori verranno aggiunti la media dei valori unitari delle reali compravendite di cui si sono reperti i soli dati di prezzo e superficie dal sito dell'Agenzia delle Entrate (comparabili).

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Per quanto sopra esposto tale valore potrà variare del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto.

Fase applicativa

VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari:

Immobile sito in Comune di Olbia – [REDACTED], identificato al Fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED]

1) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI OMI.

Valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e opportunamente corretti di una quota pari ai coefficienti di merito riferiti al primo semestre 2025 del Comune di Olbia zona/fascia D2 – Periferica/OLBIA OVEST CENTRO CIRCONVALLAZIONE. Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario per Abitazioni di Tipo Economico (stato normale) varia da un valore minimo medio di 1.050,00 €/mq ad un valore massimo medio di 1.550,00 €/mq, con un valore medio di 1.300,00 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula: **Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K x C =**

$$(1.050,00 \text{ €/mq} + (1.550,00 \text{ €/mq} - € 1.050,00) \times 0,58) \times 1 = \mathbf{1.338,00 \text{ €/mq C.T.}}$$

Dove:

- **Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX}** : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ con K pari al **0,58** in cui K1= 0,8 e K2= 0,5

C: Coeff. Catastale (Coefficienti di adeguamento della categoria catastale) rappresenta un coefficiente variabile in relazione alle categorie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima, con C pari a 1 in cui C1= ÷ 1 e C2=÷ 1

2) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA NORMA UNI/PDR 53:2019.

Dall'indagine di mercato, riferito ai valori OMI precedentemente indicati si è ottenuto un valore unitario medio per immobili pari a circa **1.300,00 €/mq.** che, verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,84** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile, ottenendo un valore medio corretto pari a **1.092,00€/mq in C.T.**

3) DATI OTTENUTI DAL MERCATO LIBERO (AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Si sono reperite e valutate offerte immobiliari per unità residenziali presenti nello stesso stabile e/o via/zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione che, vengono di seguito elencate:

N.	Valore offerta €	Superficie (mq)	Valore Unitario	Ubicazione	Agenzia immobiliare	Riferimento
1	€ 105.000,00	36,00	€ 2.917,00	Via Latina 8	Immobiliare.it – Agenzia Solo Affari Imm. di Casano Patrizia	EK-119065933
2	€ 85.000,00	36,00	€ 2.361,11	Via Latina 8	Idealista – Smeralda immobiliare	30831424

Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili pari a circa 2.639,05 €/mq che opportunamente corretto dei coefficienti sopra riportati consente di ottenere un **V medio corretto di 2.217,00 €/mq in C.T.**

Dai singoli valori delle stime sopra esposte si ottiene pertanto un valore medio in CT pari a 1.549,00 €/mq in C.T.

Al fine di definire una stima il più possibile rappresentativa del mercato immobiliare del bene oggetto di stima nel Comune di Olbia, si ritiene opportuno procedere all'adeguamento dei valori sopra descritti con, i valori medi ottenuti da "compravendite" verificatesi negli anni nel medesimo comune.

L'indagine di mercato relativa a fabbricati aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame e ubicati nello stesso Comune ha dato gli esiti raccolti nella seguente tabella, detta Scheda degli Elementi di Comparazione. (tab. 1)

TABELLA 1 – SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparable)			
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Immobile	Comune	Olbia	Olbia	Olbia	Olbia
	Toponimo	-	-	-	-
dati catastali	Foglio	-	-	-	-
	Particella	-	-	-	-
	sup. ragg. (ai sensi del D.P.R.138/98)	46	52	50	43
	Cat. Catastale	A/3	A/3	A/3	A/3
Fonte dato	rep o rif	mag-25	lug-25	ago-25	set-25
valori	prezzo/valore	€ 87.000,00	€ 103.000,00	€ 110.000,00	€ 90.000,00
	prezzo/valore unitario	1.891,00 €	1.981,00 €	2.200,00 €	2.093,00 €
epoca	Semestre / mese	I/ 05	II/07	II/08	II/09
	Anno	2025	2025	2025	2025
zona OMI anno riferimento compravendita	zona OMI	D2	D2	D2	D2
	quotazione min	€ 1.050,00	€ 1.050,00	€ 1.050,00	€ 1.050,00
	quotazione max	€ 1.550,00	€ 1.550,00	€ 1.550,00	€ 1.550,00
CONSISTENZE	Vani principale	46	52	50	43
	Autorimessa reale	-	-	-	-
	Altre pertinenze	-	-	-	-

Come si evince dalla scheda degli elementi di comparazione, l'indagine di mercato ha permesso di individuare immobili di prezzo noto, siti nella medesima zona catastale ma, comunque, compravenduti in periodi diversi all'epoca della stima del bene oggetto di relazione.

Pertanto, per riallineare i dati di riferimento disomogenei, si opereranno su di essi degli aggiustamenti preliminari, in particolare rispetto:

- alla natura del dato in relazione alla fonte di provenienza (se si tratta di offerte di vendita).
 - all'epoca e alla localizzazione analizzate
- entrambi eseguiti mediante il riferimento ai dati OMI¹

TABELLA 2 – RIALLINEAMENTO DATI

CARATTERISTICHE		unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
PREZZO INIZIALE	P ₀	€/ma	1.891,00 €	1.981,00 €	2.200,00 €	2.093,00 €
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject VOMI med S	€/mq	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €
	valore OMI medio comparable VOMI med C	€/mq	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €
	kETL = VOMI med S / VOMI med C	n°	1,00	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	P _c = P ₀ x kETL	€/mq	1.891,00 €	1.981,00 €	2.200,00 €	2.093,00 €
PREZZO UNITARIO CORRETTO P _C		€/mq	1.891,00 €	1.981,00 €	2.200,00 €	2.093,00 €

¹ L'allineamento del subject e dei comparables, è effettuato con riferimento alle zone, alle tipologie e ai semestri di rilevazione dell'OMI, attraverso un coefficiente composto: $V_{OMI}(epoca\ S, zona\ S) / V_{OMI}(epoca\ C, zona\ C)$

$V_{OMI}(epoca\ S, zona\ S)$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, nella zona in cui ricade il subject stesso;

$V_{OMI}(epoca\ C, zona\ C)$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui si riferisce il prezzo del comparable, nella zona in cui ricade il comparable stesso;

in modo tale da ottenere le conseguenti correzioni di ciascun prezzo.

VALORE MEDIO COMPARABILI	€/mq 2.041,00
--------------------------	---------------

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare è

In definitiva si otterrà:

- 1) Media Comparabili 2.041,00 €/mq;

- 2) Media Normativa UNI 1.549,00 €/mq;

Dai dati sopra esposti si ottiene un valore medio in C.T. pari a **€/mq 1.795,00**

Tanto rilevato, considerato che:

- Gli immobili in esame si trovano in discreto stato di manutenzione e conservazione;
- la vendita avverrà senza garanzie per vizi della cosa, ragion per cui si ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del valore che si ritiene congruo quantificare nel 2% dell'importo stimato;
- il prezzo medio dichiarato nella zona di riferimento risulta essere di 1.795,00 €/mq per l'abitazione;

si stima che il più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO sia il seguente:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 - Abitazione ubicata a Olbia (SS) - [REDACTED]	44,00 mq	1.795,00 €/mq	€ 78.980,00	100%	€ 78.980,00
Valore di stima:					€ 78.980,00
A dedurre costi di regolarizzazione edilizia e/o catastale o ripristino dei luoghi (- 3%)					-€ 2.369,00
A dedurre costi di manutenzione (- 0%)					-
A dedurre riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (- 2 %)					-€ 1.580,00
Più probabile valore di mercato al netto delle riduzioni					€ 75.031,00
arrotondamento					€ 0,00
Più probabile valore di mercato arrotondato					€ 75.031,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 05/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carboni Francesco
(CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Doc. Fotografica
- ✓ N° 2 Doc. Catastale e Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 3 Doc. Comunale part. 1 e part. 2
- ✓ N° 4 Elaborati Difficoltà Edilizie
- ✓ N° 4 Attestato Prestazione Energetica (APE)

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA PERIZIA TECNICA

Premessa

Il sottoscritto Geom. Francesco Carboni, in qualità di CTU ed Esperto Stimatore Qualificato, a seguito di disposizioni del G.E., contenute nel verbale di udienza, ha inviato alle parti per via telematica in data 19/03/2026, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

Considerazioni

Entro il termine stabilito non è pervenuta dalle parti alcuna osservazione alla relazione tecnica, pertanto con la presente, il sottoscritto conferma in ogni sua parte la relazione.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carboni Francesco
(CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO)