

RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA E.I. 78/2023

Creditore Procedente:

(Avv.)

Debitore:

(Avv.)

* * *

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella, in data 02/04/2025 ha conferito l'incarico di Esperto Stimatore alla sottoscritta Ing. Sebastiana Occhioni, disponendo che l'esperto stimatore si attenga nello svolgimento dell'incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore"

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

Introduzione:

Le operazioni peritali si sono svolte in data 18/11/2025, in quanto quelle fissate per il 29/09/2025 e rinviata al 7/11/2025 sono andate entrambe deserte poiché l'esecutato non era presente e nessuno ha potuto consentire l'accesso, il tutto come risulta da registro dei verbali riportato in allegato 1. Nel corso del sopralluogo sono state scattate numerose foto e sono state effettuate le dovute misurazioni.

L'udienza per l'esame della CTU, in seguito a richiesta di proroga regolarmente concessa, è fissata per il giorno 17/03/2026 ore 11:15.

Risposta ai quesiti

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

È allegato agli atti il certificato ipotecario n.ro SS 72829 anno 2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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

Sono stati redatti i moduli di controllo della documentazione , uno per ogni lotto, che si allegano alla presente (All. 2a, 2b, 2c, 2d, 2e). L'esito è positivo.

c) *Provveda ad acquisire:*

- i) *Planimetria catastale;* In data 06/06/2025 sono state acquisite le planimetrie catastali relative agli immobili pignorati: Planimetria ufficio sub 31 (All. 4a); Planimetria ufficio sub 32 (All. 4b); Planimetria magazzino sub 34 (All. 4c); Planimetria magazzino sub 35 (All. 4d); Planimetria magazzino sub 36 (All. 4e). Sono stati inoltre acquisiti l'elaborato planimetrico (All. 5) e le visure catastali storiche aggiornate: Visura ufficio sub 31 (All. 6a); Visura ufficio sub 32 (All. 6b); Visura magazzino sub 34 (All. 6c); Visura magazzino sub 35 (All. 6d); Visura magazzino sub 36 (All. 6e). In allegato 7 si riportano le visure catastali storiche delle particelle che hanno dato origine alla particella dei beni pignorati.
- ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;* a seguito di richiesta di accesso agli atti (All. 8), dalla documentazione in possesso dell'ufficio tecnico del Comune di Olbia è stata estratta la concessione edilizia n. 1323 rilasciata il 15/11/2000 (All.9) e la concessione edilizia in variante del 23/06/2003 (All. 10).

Dall'ufficio condono sono state acquisite le pratiche edilizie Pos. N. 610 (All. 11) e Pos. N. 611(All.12).

L'ufficio Suape ha trasmesso la pratica edilizia relativa al Provvedimento unico 282 del 30/05/2008 (All. 13)

- iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; Dalla documentazione in possesso dell'ufficio Tecnico di Olbia è stato acquisito il certificato di agibilità pratica n.8965 dello 01/08/2005.*
- iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; Dall'archivio notarile di Sassari è stato acquisito Atto pubblico di compravendita del Notaio Eugenio Castelli del 31 luglio 2007 – rep. 136361 – raccolta 33456, trascritto in data 03/08/2007 ai numeri 6231 di particolare e 10015 di generale (All. 14).*
- v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

Non risultano presenti dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.

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

È stata accertata la conformità tra la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento:

Immobile sito in Olbia, Zona Industriale, distinto al NCEU al foglio 33, mappale 930 sub 31, cat. A10, vani 4,5.

Immobile sito in Olbia, Zona Industriale, distinto al NCEU al foglio 33, mappale 930 sub 32, cat. A10, vani 2,5.

Immobile sito in Olbia, Zona Industriale, distinto al NCEU al foglio 33, mappale 930 sub 34, cat. C6, mq. 6.

Immobile sito in Olbia, Zona Industriale, distinto al NCEU al foglio 33, mappale 930 sub 35, cat. C6, mq. 6.

Immobile sito in Olbia, Zona Industriale, distinto al NCEU al foglio 33, mappale 930 sub 36, cat. C6, mq. 11.

*Con annessi, connessi e relativi frutti per l'intera proprietà,
e quella attuale*

Immobili censiti al catasto fabbricati in Comune di Olbia, zona industriale piano 2 :

Ufficio censito al fg 33 particella 930 sub 31, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, area totale 108 m², rendita euro 999,34.

Ufficio censito al fg 33 particella 930 sub 32, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, area totale 57 m², rendita euro 559,19.

Magazzino censito al fg 33 particella 930 sub 34, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 6 m², superficie catastale 7 m², rendita euro 31,92.

Magazzino censito al fg 33 particella 930 sub 35, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 6 m², superficie catastale 7 m², rendita euro 31,92.

Magazzino censito al fg 33 particella 930 sub 36, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 11 m², superficie catastale 13 m², rendita euro 58,51.

Si precisa che né il pignoramento né la visura catastale riportano l'indirizzo corretto: Via Madagascar 25.

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

Di seguito si riportano le planimetrie catastali acquisite:

Data: 06/06/2025 - n. T121175 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0208928 del 14/07/2008	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia Zona Industriale civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 33 Particella: 930 Subalterno: 31	



PIANO SECONDO (quota 4.25) H.= m.3.00

N
orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 06/06/2025 - n. T121175 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

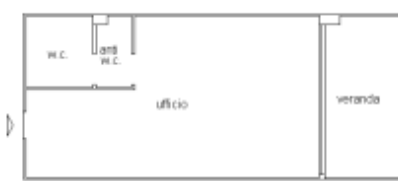
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 33 - Particella 930 - Subalterno 31 >
ZONA INDUSTRIALE Piano 2

Planimetria sub 31 – Ufficio

Questa Planimetria non è conforme né allo stato di fatto né allo stato di progetto approvato.

Data: 06/06/2025 - n. T121176 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0208928 del 14/07/2008	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia Zona Industriale civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 33 Particella: 930 Subalterno: 32	



PIANO SECONDO (quota 4.25) H.= m.3.00

Ultima planimetria in atti

Data: 06/06/2025 - n. T121176 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

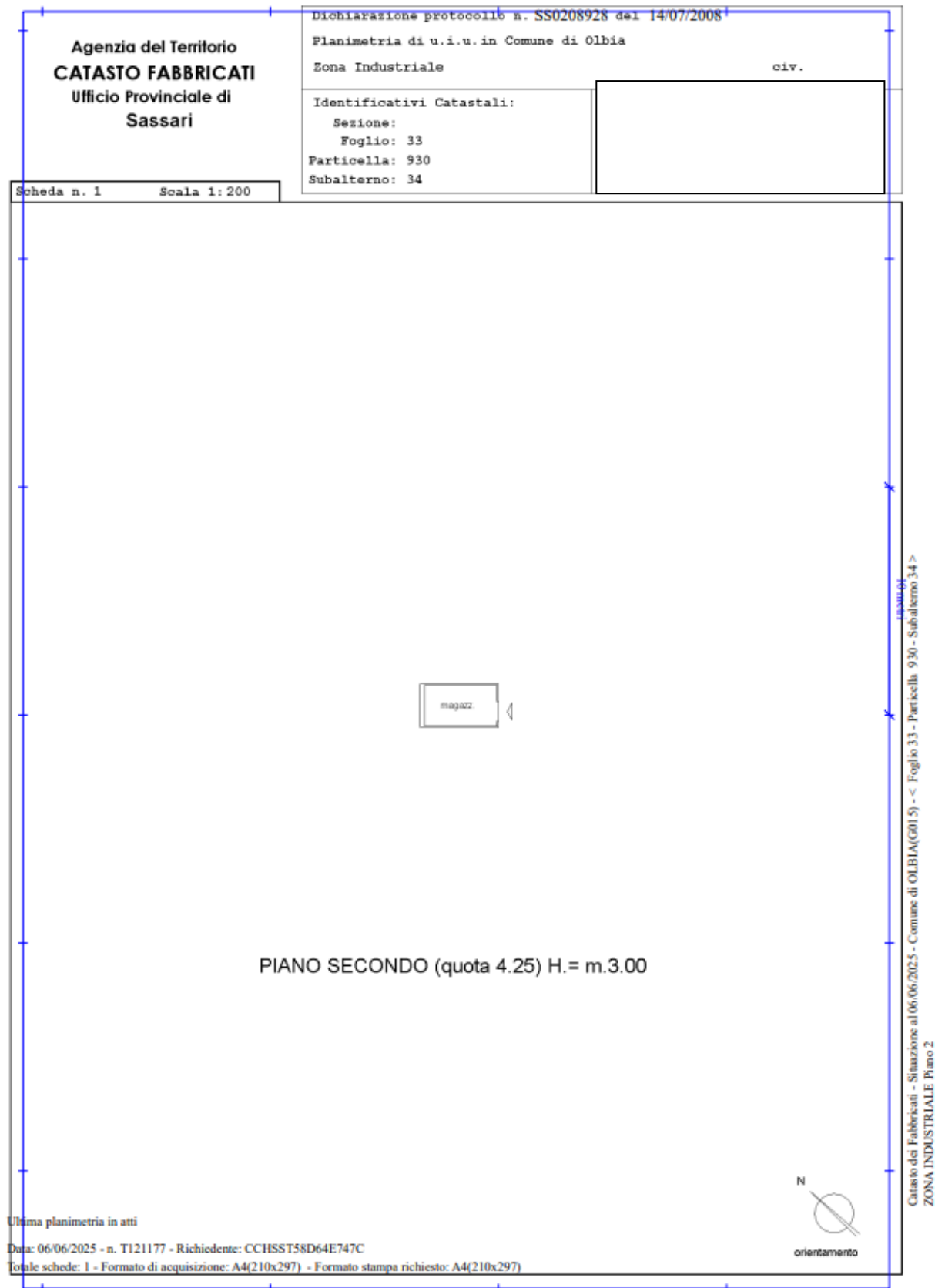

 orientamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 33 - Particella 930 - Subalterno 32 >
 ZONA INDUSTRIALE Piano 2

Planimetria sub 32 – Ufficio

Questa Planimetria non è conforme né allo stato di fatto né allo stato di progetto approvato.

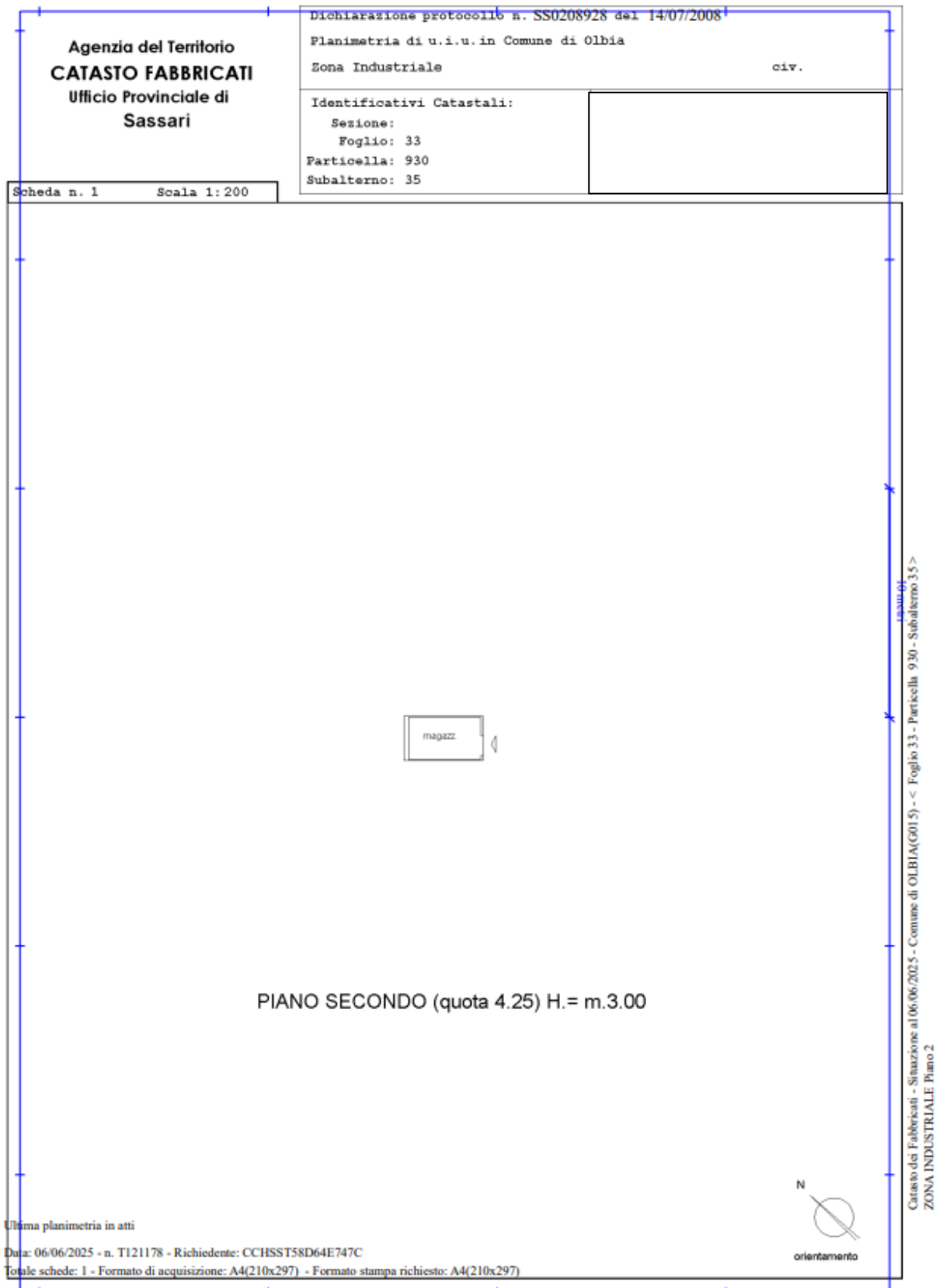
Data: 06/06/2025 - n. T121177 - Richiedente: CCHSST58D64E747C



Planimetria sub 34 – Magazzino

Questa Planimetria è conforme allo stato di fatto, ma non allo stato di progetto approvato.

Data: 06/06/2025 - n. T121178 - Richiedente: CCHSST58D64E747C


 Ultima planimetria in atti
 Data: 06/06/2025 - n. T121178 - Richiedente: CCHSST58D64E747C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria sub 35 – Magazzino

Questa Planimetria è conforme allo stato di fatto, ma non allo stato di progetto approvato.

Data: 06/06/2025 - n. T121179 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0208928 del 14/07/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia Zona Industriale civ. Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 33 Particella: 930 Subalterno: 36
---	--

Scheda n. 1
Scala 1:200



magazz.

PIANO SECONDO (quota 4.25) H.= m.3.00

N



orientamento

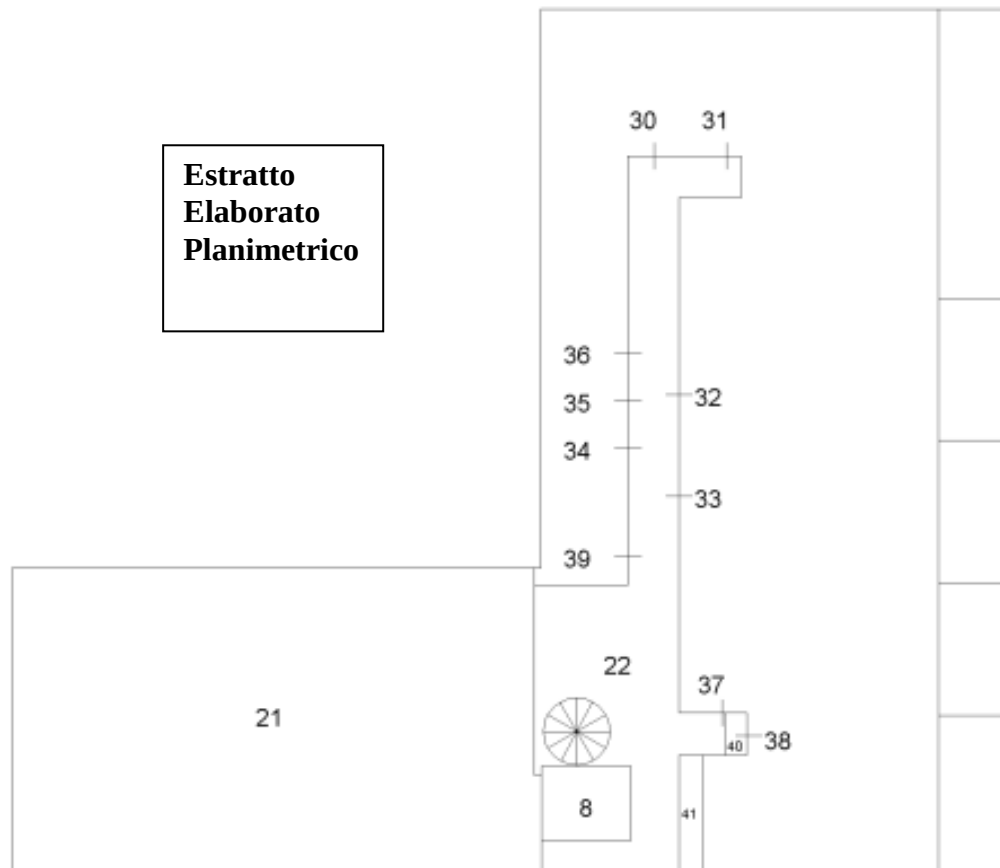
Ultima planimetria in atti
 Data: 06/06/2025 - n. T121179 - Richiedente: CCHSST58D64E747C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 33 - Particella 930 - Subalterno 36 >
 ZONA INDUSTRIALE Piano 2

Planimetria sub 36 – Magazzino

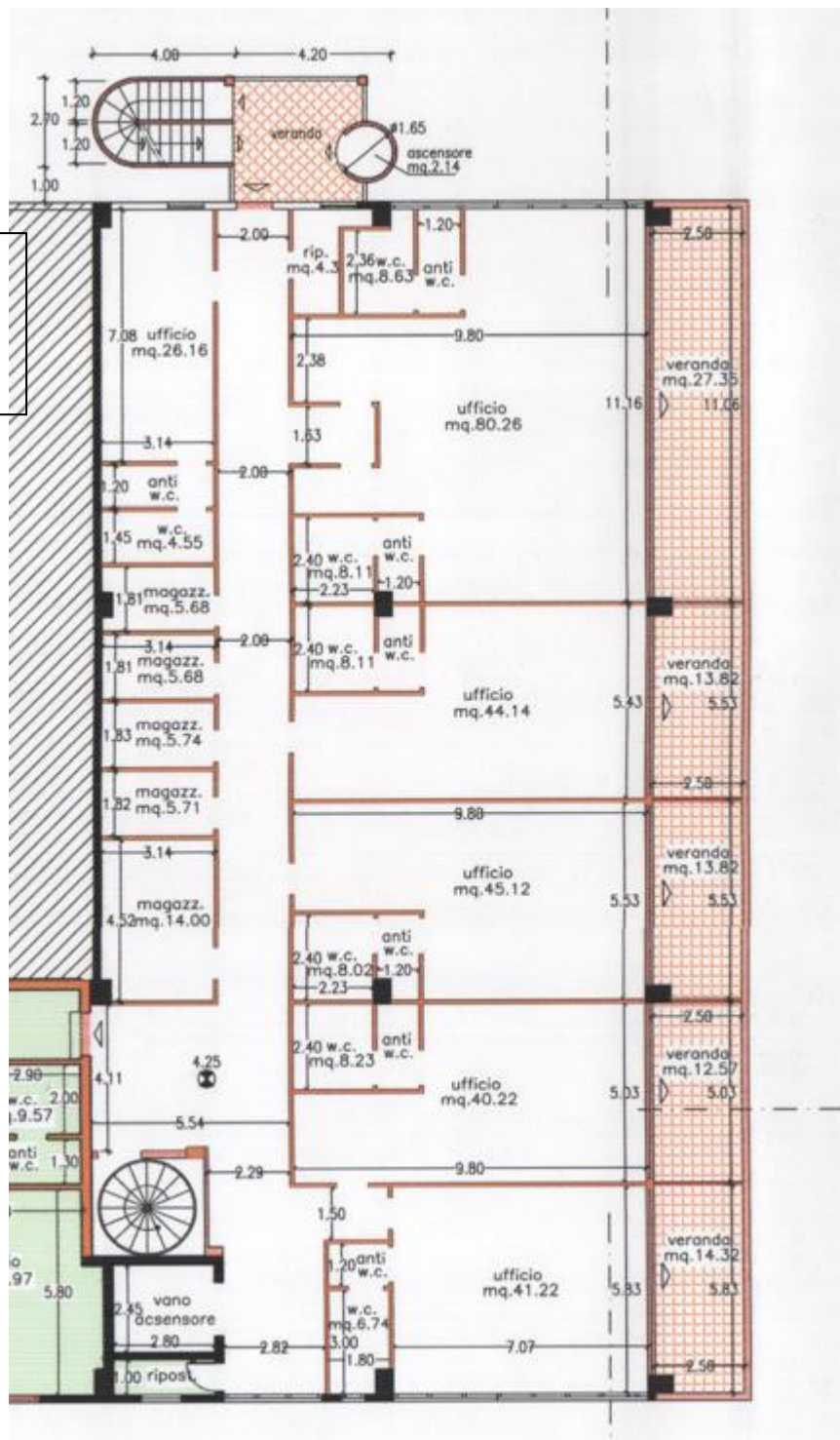
Questa Planimetria è conforme allo stato di fatto, ma non allo stato di progetto approvato.

L'elaborato planimetrico acquisito, relativo al piano secondo in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, non è conforme alla pianta del piano secondo del progetto approvato di cui al PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO n. 282 del 30/05/2008, né alla pianta del piano secondo autorizzata con la concessione in sanatoria n. 610 del 12/07/2005.

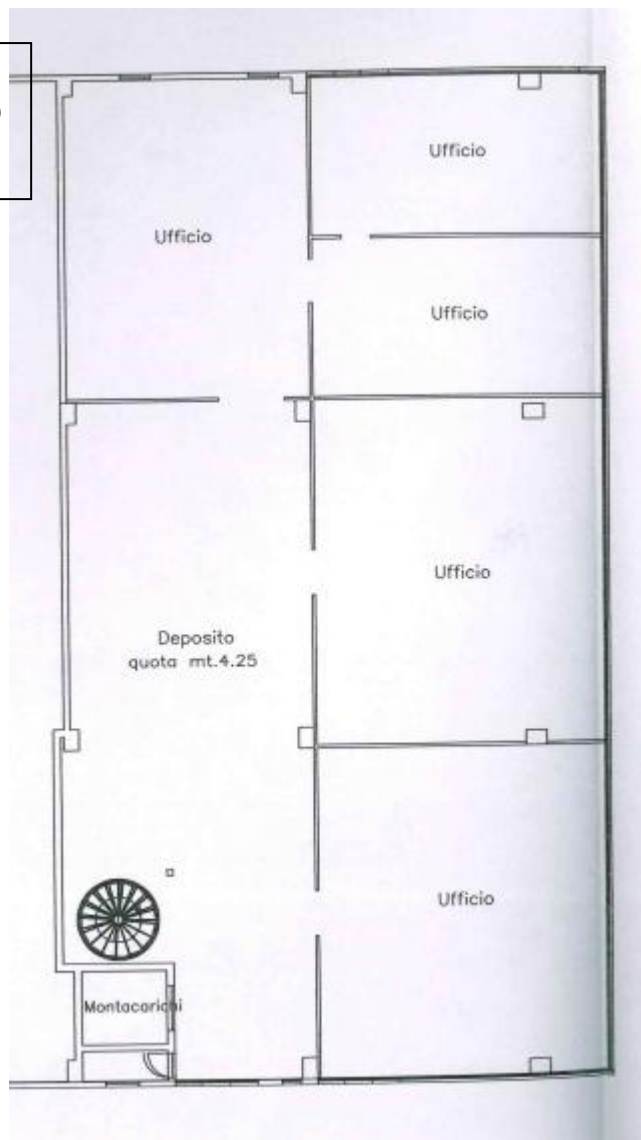


PIANO SECONDO (quota 4.25) H.= m.3.00

**Estratto
pianta piano
secondo PU
282/2008**



**Estratto
pianta piano secondo
Condono 610/2005**



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

L'immobile è intestato ad una società.

- g) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio*

del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili; ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito; iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Dalle informazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate (All.16) non risultavano contratti di affitto in essere a favore della società esecutata. Durante il sopralluogo si è invece potuto accertare che gli immobili risultavano locati con contratti di affitto intestati alla società che aveva venduto i beni alla società esecutata. I contratti di affitto, già depositati agli atti dal Custode Giudiziario, sono stati stipulati successivamente alla data dell'atto di compravendita a favore della società esecutata.

Attualmente tutti gli immobili risultano occupati ad eccezione dell'ufficio identificato al sub 32 che risulta libero.

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

Gli immobili pignorati non riguardano case di civile abitazione.

- i) *Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*

Dalle visure Ipotecarie del 06/06/2025 (All. 15) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE a favore del 04/02/2000 - Registro Particolare 513 Registro Generale 720 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 37143 del 12/01/2000. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 6231 Registro Generale 10015 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 136361/33456 del 31/07/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 29/06/2023 - Registro Particolare 5549 Registro Generale 7675 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 685 del 19/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

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

Non è presente alcun condominio

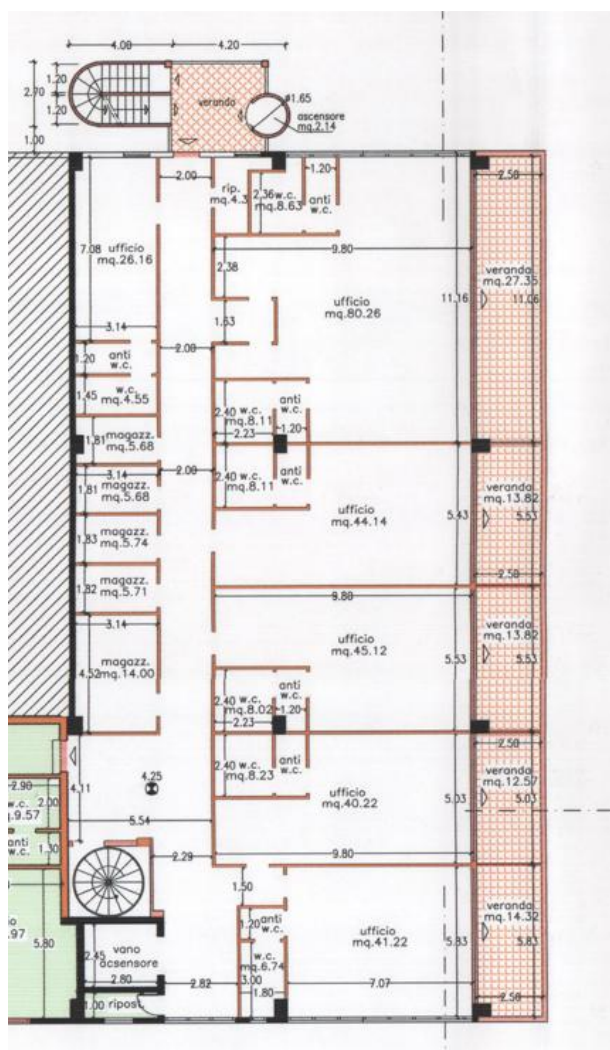
k) *Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati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

Il fabbricato a cui fanno capo gli immobili staggiti fu realizzato in seguito a Concessione Edilizia n. 1323 rilasciata in data 15 novembre 2000 (All. 9) e successiva variante del 23-06-2003 pos. 323 (All. 10). Successivamente furono presentati due condoni edilizi e in data 12/07/2005 furono rilasciate la concessione edilizia pos. N. 610 (All. 11), relativa a realizzazione di modifiche planimetriche e incremento unità immobiliare su di un opificio

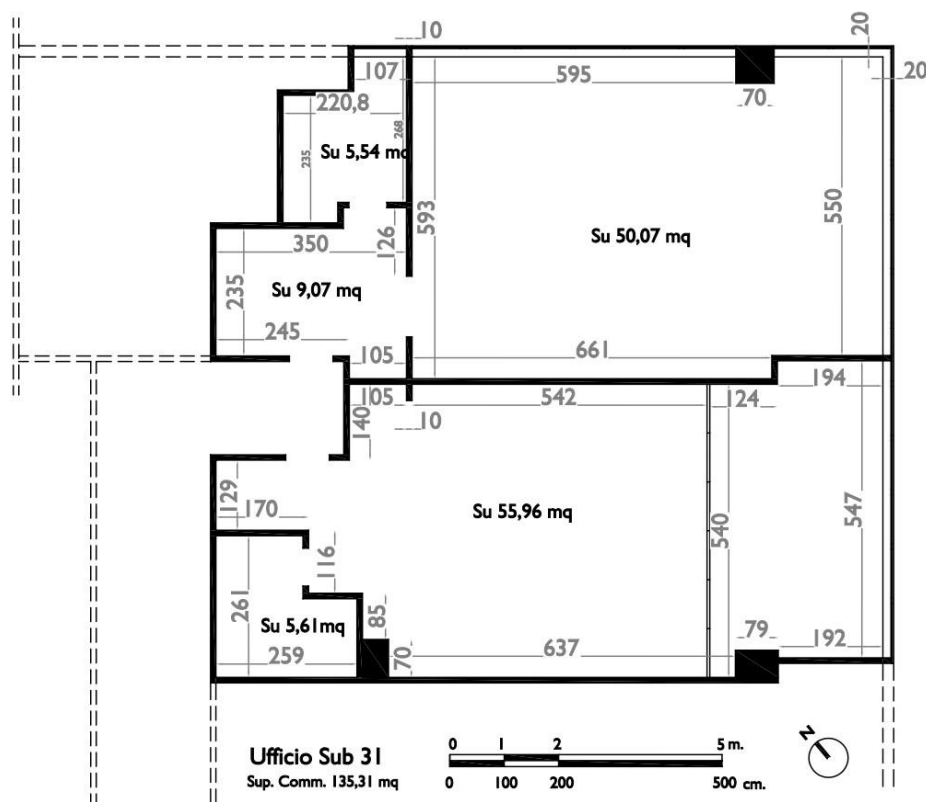
industriale, e la concessione edilizia pos. N. 611 (All. 12), relativa a *modifiche ai prospetti consistenti nello spostamento di alcune finestre su di un opificio industriale*.

Nel 2006 fu presentato un progetto di *ampliamento opificio con varianti interne ed esterne* che fu autorizzato con Provvedimento Autorizzatorio Unico n.282 del 30/05/2008 (All. 13). Dalle informazioni raccolte dal responsabile dell'ufficio edilizia privata del Comune di Olbia risulta che i lavori iniziarono in data 01/08/2008, che fu richiesta una proroga per il completamento dei lavori in data 21/02/2011 e che la stessa veniva assentita fino al 4/08/2013, che una ulteriore richiesta di proroga venne fatta in data 8/10/2013 che fu rigettata e pertanto il permesso risulta decaduto per la parte non eseguita. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso. Si mette in evidenza che tra i lavori non eseguiti rientrano la scala esterna ed il terzo piano.

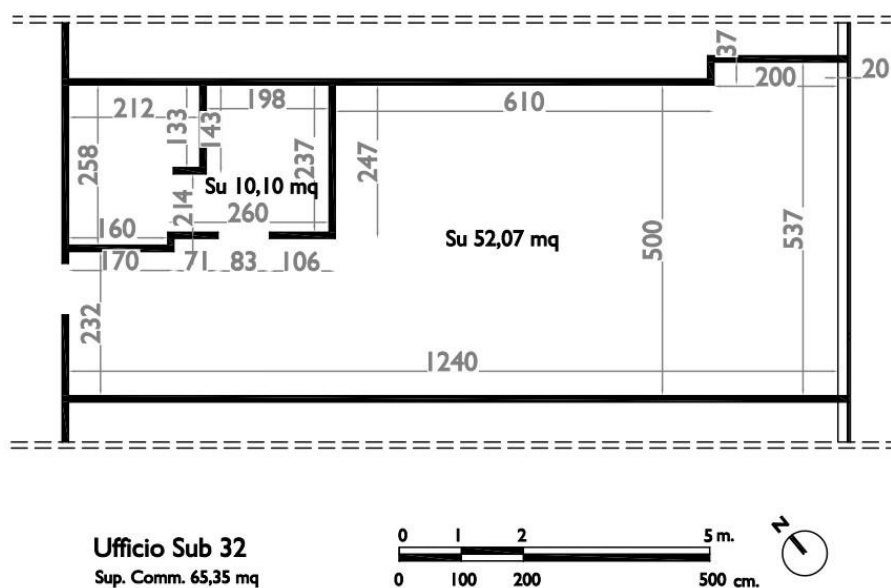
Di seguito si riporta la pianta del progetto approvato con il P.U. n.282/08:



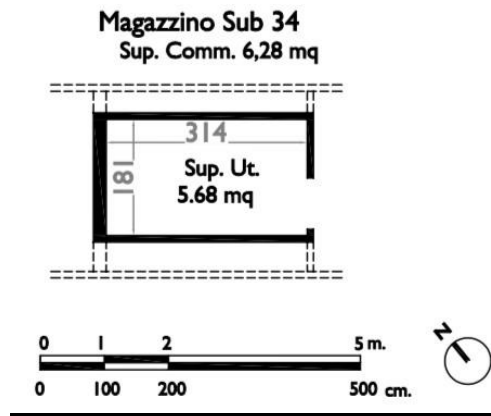
Di seguito si riportano le piante rilevate in seguito a misurazione dei locali oggetto di esecuzione:



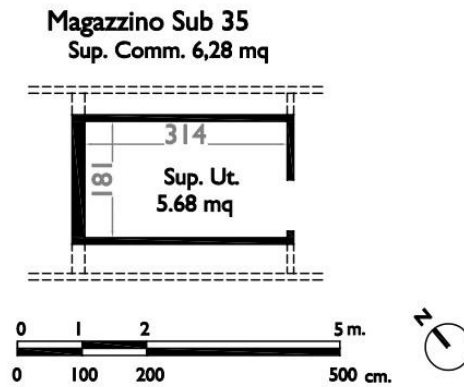
Planimetria rilevata ufficio sub 31



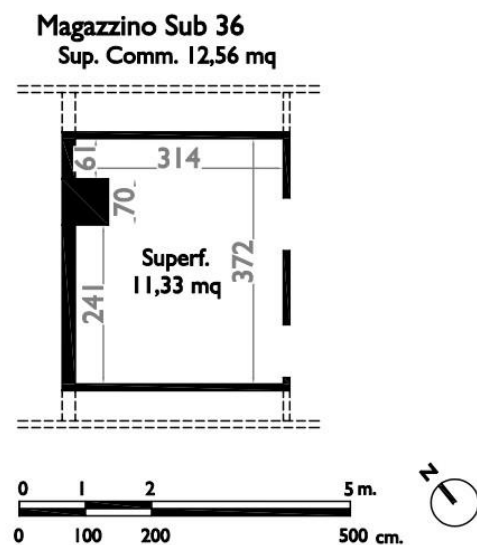
Planimetria rilevata ufficio sub 32



Planimetria rilevata magazzino sub 34



Planimetria rilevata magazzino sub 35



Planimetria rilevata magazzino sub 36

Poiché lo stato di fatto non è conforme al progetto approvato, al fine di sanare la situazione esistente è necessario istruire una pratica Suape di accertamento di conformità che deve essere riferita all'intero opificio. Si può stimare un costo amministrativo di 2.500,00 euro a carico di ogni ufficio e 500,00 € a carico di ciascun magazzino per un valore complessivo di € 6.500,00. Per quanto sopra detto si ritiene che anche il certificato di agibilità, pratica n.8965 dello 01/08/2005, sia privo di efficacia per i beni oggetto di esecuzione.

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

L'edificio ricade in "Zone per la piccola e media industria artigianato e terziario connesse alle attività del mare – D2". Le informazioni relative allo strumento urbanistico territoriale sono facilmente scaricabili accedendo al seguente link : <https://www.cipnes.eu/amministrazione-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio/piano-urbanistico-territoriale>

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

L'impianto elettrico presente è relativo all'intero piano, provvisto di un solo contatore; è realizzato sottotraccia ed è dotato di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, protezione con interruttore differenziale-magnetotermici avente corrente differenziale nominale non superiore a 25 mA. La corrente ha un voltaggio di 220 V.

Per poter rendere indipendente il servizio di corrente elettrica ogni unità immobiliare dovrà essere dotata di impianto di adduzione e contatore.

L'unità è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile. Anche questo servizio è relativo all'intero piano, per cui ogni unità immobiliare dovrà essere dotata di contatore e impianto di adduzione autonomo.

È presente l'impianto di climatizzazione.

Non sono stati reperiti certificazioni di conformità degli impianti.

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

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

Gli immobili sono pignorati per intero.

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

Gli immobili sono di fatto costituiti da due uffici e tre magazzini, tutti indipendenti, per cui possono essere costituiti cinque lotti che di seguito si identificano:

Lotto n 1: Ufficio da destinare ad attività connesse col mare ubicato in Olbia località Cala Saccaia – via Madagascar n. 25 identificato in catasto urbano in Comune di Olbia, zona industriale piano 2 al fg 33 particella 930 sub 31, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, area totale 108 m², rendita euro 999,34.

Lotto n 2: Ufficio da destinare ad attività connesse col mare ubicato in Olbia località Cala Saccaia – via Madagascar n. 25 identificato in catasto urbano in Comune di Olbia, zona industriale piano 2 al fg 33 particella 930 sub 32, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, area totale 57 m², rendita euro 559,19.

Lotto n 3: Magazzino da destinare ad attività connesse col mare ubicato in Olbia località Cala Saccaia – via Madagascar n. 25 identificato in catasto urbano in Comune di Olbia, zona industriale piano 2 al fg 33 particella 930 sub 34, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 6 m², superficie catastale 7 m², rendita euro 31,92.

Lotto n 4: Magazzino da destinare ad attività connesse col mare ubicato in Olbia località Cala Saccaia – via Madagascar n. 25 identificato in catasto urbano in Comune di Olbia, zona industriale piano 2 al fg 33 particella 930 sub 35, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 6 m², superficie catastale 7 m², rendita euro 31,92

Lotto n 5: Magazzino da destinare ad attività connesse col mare ubicato in Olbia località Cala Saccaia – via Madagascar n. 25 identificato in catasto urbano in Comune di Olbia, zona industriale piano 2 al fg 33 particella 930 sub 36, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 11 m², superficie catastale 13 m², rendita euro 58,51

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

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE



Gli immobili pignorati sono ubicati al secondo piano di un opificio, nel quale hanno sede diverse attività, sito nella zona industriale di Olbia, località Cala Saccaia , via Madagascar 25.

La struttura portante dell'opificio è costituita da fondazioni , travi e pilastri in Cemento Armato. I solai sono in latero-cemento/pannelli prefabbricati; i tamponamenti sono realizzati in pannelli prefabbricati in cls spessore 20 cm; i tramezzi di spessore 10 cm sono realizzati in genere con mattoni forati. Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile.

Il lotto 1 è costituito da un ufficio da destinare ad attività connesse col mare avente una superficie commerciale di circa 135,31 m², di fatto costituito da due locali, ognuno dotato di servizi igienici. La superficie netta complessiva è pari a circa 126,25 m². È presente un controsoffitto per cui attualmente l'altezza interna utile è pari a 2,58 m², inferiore ai 3 m dichiarati nelle planimetrie catastali. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura; I pavimenti degli uffici sono in laminato tipo parquet, gli infissi esterni in alluminio e quelli interni in legno. I locali sono ben areati e molto luminosi.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere discrete.

L'immobile confina con area di accesso comune identificata col sub 22 e con i locali identificati al sub 30 e sub 32 della stessa particella

I dati catastali attuali:

L'ufficio è attualmente identificato in catasto urbano al Comune di Olbia, zona industriale piano 2 al fg 33 particella 930 sub 31, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, area totale 108 m², rendita euro 999,34.

Il lotto 2 è costituito da un ufficio da destinare ad attività connesse col mare avente una superficie commerciale di circa 65,35 m², di fatto costituito da un locale dotato di servizi igienici. La superficie netta complessiva è pari a circa 62,17 m². È presente un controsoffitto per cui attualmente l'altezza interna utile è pari a 2,60 m², inferiore ai 3 m dichiarati nelle planimetrie catastali. I pavimenti degli uffici sono in laminato tipo parquet, mentre i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura; gli infissi esterni in alluminio e quelli interni in legno. L'ufficio è ben areato e molto luminoso; il servizio igienico è sprovvisto di areazione e illuminazione naturale.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere discrete.

L'immobile confina con area di accesso comune identificata col sub 22 e con i locali identificati al sub 31 e sub 33 della stessa particella.

I dati catastali attuali:

L'ufficio è attualmente identificato in catasto urbano al Comune di Olbia, zona industriale piano 2 al fg 33 particella 930 sub 32, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, area totale 57 m², rendita euro 559,19.

Il lotto 3 è costituito da un magazzino da destinare ad attività connesse col mare avente una superficie commerciale di circa 6,28 m². La superficie netta è pari a circa 5,68 m². L'altezza interna utile è 3 m. Il pavimento è in battuto di cemento. Il locale non è dotato di aperture verso l'esterno e quindi sprovvisto di areazione e illuminazione naturale.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere discrete.

L'immobile confina con area di accesso comune identificata col sub 22 e con i locali identificati al sub 35 e sub 39 della stessa particella.

I dati catastali attuali:

Il magazzino è attualmente identificato in catasto urbano al Comune di Olbia, zona industriale piano 2 al fg 33 particella 930 sub 34, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 6 m², superficie catastale 7 m², rendita euro 31,92

Il lotto 4 è costituito da un magazzino da destinare ad attività connesse col mare avente una superficie commerciale di circa 6,28 m². La superficie netta è pari a circa 5,68 m². L'altezza interna utile è 3 m. Il pavimento è in battuto di cemento. Il locale non è dotato di aperture verso l'esterno e quindi sprovvisto di areazione e illuminazione naturale.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere discrete.

L'immobile confina con area di accesso comune identificata col sub 22 e con i locali identificati al sub 34 e sub 36 della stessa particella.

I dati catastali attuali:

Il magazzino è attualmente identificato in catasto urbano al Comune di Olbia, zona industriale piano 2 al fg 33 particella 930 sub 35, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 6 m², superficie catastale 7 m², rendita euro 31,92.

Il lotto 5 è costituito da un magazzino da destinare ad attività connesse col mare avente una superficie commerciale di circa 12,56 m². La superficie netta è pari a circa 11,33 m². L'altezza interna utile è 3 m. Il pavimento è in battuto di cemento. Il locale non è dotato di aperture verso l'esterno e quindi sprovvisto di areazione e illuminazione naturale.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere discrete.

L'immobile confina con area di accesso comune identificata col sub 22 e con i locali identificati al sub 30 e sub 35 della stessa particella.

I dati catastali attuali:

Il magazzino è attualmente identificato in catasto urbano al Comune di Olbia, zona industriale piano 2 al fg 33 particella 930 sub 36, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 11 m², superficie catastale 13 m², rendita euro 58,51



Vista da via Madagascar

La documentazione fotografica è riportata in allegato 3.

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

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

- r) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri*

giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164- bis disp. att. c.p.c.

Gli immobili in oggetto fanno parte di un grande edificio ubicato in via Madagascar al civico 25, nel settore 6 della Zona Industriale Cala Saccaia del Comune di Olbia. L'edificio si compone di varie unità immobiliari, adibite sia a attività lavorative a carattere industriale, artigianali e ad uffici professionali.

La zona è servita anche dalla rete urbana di trasporto pubblico (ASPO), specificamente la linea 14, garantendo spostamenti per lavoratori e visitatori durante i giorni feriali.

La posizione è abbastanza periferica rispetto al centro della zona, dai quali dista circa 3 km, dove si trovano servizi di ristorazione e vari centri commerciali.

La via Madagascar è una via ampia, dove è facile trovare parcheggi. L'ambiente esterno appare tranquillo, il traffico è limitato al movimento dei mezzi di trasporto di merci e delle autovetture dei lavoratori che operano nel settore. Le costruzioni sono quelle delle zone industriali costituite da grandi capannoni e da edifici di grandi dimensioni.

L'esposizione dei locali adibiti ad uffici è ottimale, in quanto esposta a Sud – Sud-Est; gli uffici identificati ai sub 31 e 32 sono situati al secondo piano dell'edificio e si affacciano sulla via Madagascar, dinanzi hanno soltanto delle basse costruzioni, sul lato opposto della strada a valle. Gli uffici sono molto luminosi essendo dotati di finestre cosiddette a “nastro” su tutte le pareti esterne e per tutta la loro lunghezza. E trovandosi l'edificio in posizione rialzata rispetto agli edifici prospicienti a valle risultano anche molto panoramici con vista mare.

Per quanto riguarda i locali identificati catastalmente sub 34, sub 35, sub 36, ovvero i magazzini, questi sono interni all'edificio, privi di finestre e con le sole aperture d'ingresso dal corridoio centrale condominiale.

L'edificio è stato realizzato a seguito di C.E. del 15/11/2000, negli anni tra il 2000 e 2005.

L'architettura, o meglio la tipologia costruttiva è quella tipica delle costruzioni di impronta razionalista a pianta libera, con finestre a nastro.

La struttura portante principale è realizzata in cemento armato, con alcune parti in muratura portante di blocchi di cls. e laterizi. Le tamponature esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati in calcestruzzo armati. Le tramezzature sono realizzate con foratini di laterizio, con spessore finito di intonaco civile di 10 cm. I pavimenti dei bagni sono in ceramica, quelli del corridoio condominiale in gres porcellanato, mentre negli uffici sono in laminato tipo parquet; gli infissi esterni sono in alluminio, mentre gli infissi interni in legno.

Nei locali visionati non si sono rilevate lesioni o altri difetti rilevanti, per cui le condizioni statiche dei locali in argomento appaiono buone e nella norma e così pure la salubrità degli ambienti lavorativi, dotati di adeguato impianto idrico-sanitario, elettrico e di climatizzazione.

La stima

Si tratta di locali in zona industriale artigianale con destinazione d'uso limitata ad attività connesse con il mare per cui il mercato è limitato. Per la stima dei valori dei singoli immobili la sottoscritta ha applicato il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione sono le seguenti:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

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

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

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

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

Caratteristiche di Posizione: - Esposizione - Prospicienza - Luminosità - Panoramicità

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e sulla base delle proprie informazioni personali è emerso che i valori attuali per gli uffici sono contenuti in un intervallo compreso tra i 1.500/2.000 €/m², per un valore medio di 1.750 €/m² mentre per i piccoli magazzini si può assumere un valore pari al 50% del precedente e quindi pari a 875 €/m².

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

I valori ricavati dall'Agenzia del Territorio per il mercato omogeneo di Olbia, (dati dell'Agenzia del Territorio del 2025- primo semestre) sono riportati nelle tabella seguenti.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Periferia/ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	950	1600	L	5	8,9	L
Uffici strutturati	NORMALE	1350	1700	L	7,6	9,8	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Relativamente agli uffici, considerato che quelli in esame rientrano nella categoria degli uffici in stato conservativo NORMALE, dalla tabella OMI si ricava un valore medio al m² di $((950+1.600)/2) = 1.275 \text{ €/mq}$.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Periferia/ZONA INDUSTRIALE- ARTIGIANALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	750	L	2,5	3,9	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Relativamente ai magazzini, considerato che quelli in esame rientrano nella categoria dei magazzini in stato conservativo NORMALE, dalla tabella OMI si ricava un valore medio al m² di $((500+750)/2) = 625,00 \text{ €/m}^2$.

Relativamente agli uffici, operando una media aritmetica fra i due valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((1.750+1250)/2) = 1.500 \text{ €/m}^2$; Tenuto conto dello stato giuridico degli immobili che non sono conformi allo stato di progetto approvato, della necessità di lavori per il pieno utilizzo degli stessi e della destinazione d'uso limitata ad attività connesse con il mare si opera una ulteriore riduzione del 10% per cui si ottiene **un valore di stima pari a 1350,00 €/m² che si ritiene congruo per gli uffici in argomento.**

Relativamente ai magazzini, operando una media aritmetica fra i due valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((875+625)/2) = 750,00 \text{ €/m}^2$; Tenuto conto dello stato giuridico degli immobili che non sono conformi allo stato di progetto approvato, della necessità di lavori per il pieno utilizzo degli stessi e della destinazione d'uso limitata ad attività connesse con il mare si opera una ulteriore riduzione del 10% per cui si ottiene **un valore di stima pari a 675,00 €/m² che si ritiene congruo per i magazzini in argomento.**

Tutto ciò premesso si procede alla stima dei singoli lotti:

Lotto n 1: Considerato il valore medio di 1.350,00 €/m² e considerata la superficie commerciale (lorda) di 135,31 m² si ricava un valore di € (1.350,00 €/m² x 135,31 m²) = 182.668,50 € da cui vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia stimate in euro 2.500,00 ottenendo un valore di stima di 180.168,50 che si può approssimare ad € 180.000,00

In conclusione, il valore dell'ufficio è stimato in € 180.000,00 (Centoottantamila euro).

Lotto n 2: Considerato il valore medio di 1.350,00 €/m² e considerata la superficie commerciale (lorda) di 65,35 m² si ricava un valore di € (1.350,00 €/m² x 65,35 m²) = 88.222,50 € da cui vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia stimate in euro 2.500,00 ottenendo un valore di stima di 85.722,50 che si può approssimare ad € 86.000,00 che si può approssimare ad € 86.000,00

In conclusione, il valore dell'ufficio è stimato in € 86.000,00 (Ottantaseimila euro).

Lotto n 3: Considerato il valore medio di 675,00 €/m² e considerata la superficie commerciale (lorda) di 6,28 m² si ricava un valore di € (675,00€/m² x 6,28 m²) = 4.239 € da cui vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia stimate in euro 500,00 ottenendo un valore di stima di 3739,00 che si può approssimare ad € 4.000,00

In conclusione, il valore del magazzino è stimato in € 4.000,00 (quattromila euro).

Lotto n 4: Considerato il valore medio di 675,00 €/m² e considerata la superficie commerciale (lorda) di 6,28 m² si ricava un valore di € (675,00€/m² x 6,28 m²) = 4.239€ da cui vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia stimate in euro 500,00 ottenendo un valore di stima di 3739,00 che si può approssimare ad € 4.000,00

In conclusione, il valore del magazzino è stimato in € 4.000,00 (quattromila euro).

Lotto n 5: Considerato il valore medio di 675,00 €/m² e considerata la superficie commerciale (lorda) di 12,56 m² si ricava un valore di € (675,00€/m² x 12,56 m²) = 8.478€ da cui vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia stimate in euro 500,00 ottenendo un valore di stima di 7.978,00 che si può approssimare ad € 8.000,00

In conclusione, il valore del magazzino è stimato in € 8.000,00 (Ottomila euro).

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

I file denominati “All 18x- Descrizione lotto y - EI 78-2023” vengono depositati agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 14.02.2026

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 31 pagine oltre agli allegati riportati nella pagina seguente.

Elenco Allegati

-  All 1 - Registro dei verbali.pdf
-  All 2a - Modulo per controllo documentazione - lotto 1 .pdf
-  All 2b - Modulo per controllo documentazione - lotto 2 .pdf
-  All 2c - Modulo per controllo documentazione Lotto 3 .pdf
-  All 2d - Modulo per controllo documentazione Lotto 4 .pdf
-  All 2e - Modulo per controllo documentazione Lotto 5 .pdf
-  All 3 - Documentazione Fotografica.pdf
-  All 4a - PLN sub 31.pdf
-  All 4b - PLN sub 32.pdf
-  All 4c - PLN sub 34.pdf
-  All 4d - PLN sub 35.pdf
-  All 4e - PLN sub 36.pdf
-  All 5 - Elaborato Planimetrico.pdf
-  All 6a - Visura catastale storica sub 31.pdf
-  All 6b - Visura catastale storica sub 32.pdf
-  All 6c - Visura catastale storica sub 34.pdf
-  All 6d - Visura catastale storica sub 35.pdf
-  All 6e - Visura catastale storica sub 36.pdf
-  All 7 - visure catastali storiche particelle originarie.pdf
-  All 8 - Domanda accesso agli atti Comune di Olbia El 78-2024_signed.pdf
-  All 9 - CE 1323.pdf
-  All 10 - Concessione in variante del 23-06-2003.pdf
-  All 11 - Condonò pos n 610.zip
-  All 12 - Condonò pos n 611.zip
-  All 13 - PU 282-2008.zip
-  All 14 - Atto di provenienza_signed.pdf
-  All 15 - Visure ipotecarie.pdf
-  All 16 - Documenti Agenzia delle Entrate.pdf
-  All 17 - Certificato di Agibilità.pdf
-  All 18a - Descrizione lotto 1 - El 78-2023.rtf
-  All 18b - Descrizione lotto 2 - El 78-2023.rtf
-  All 18c - Descrizione lotto 3 - El 78-2023.rtf
-  All 18d - Descrizione lotto 4 - El 78-2023.rtf
-  All 18e - Descrizione lotto 5 - El 78-2023.rtf
-  Versione privacy - Perizia di stima nuova versione -El n° 78-2023.pdf