# RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
## E.I. 148/2023

Creditore Procedente: (Avv. -----)
(Avv. -----)

Debitore: (Avv. -----)

* * *

## Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella, in data 26/09/2025 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 25/11/2025, e sono proseguite in data 27/02/2026, il tutto come risulta dal 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 è fissata per il giorno 07/04/2026 alle ore 9.30.

**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 notarile rilasciato dal Notaio Cristina Puligheddu in data 5 dicembre 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.*

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame che si allega alla presente (All. 2). L'esito è positivo.

c) *Provveda ad acquisire:*

*i)* *Planimetria catastale;* In data 25/11/2025 è stata acquisita la planimetria catastale (All. 3) del fabbricato pignorato.
Sono stati inoltre acquisiti le mappe catastali dei terreni di cui al fg 34 (All. 4) e al fg. 35 (All.5), la visura storica catastale del fabbricato (All. 6) e le visure storiche catastali dei terreni (All. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17).

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;* In seguito a richiesta di accesso agli atti (All. 18), dall'archivio del Comune di Olbia sono state reperite le pratiche edilizie 763/84 (All. 19) e 899/85 (All. 20) ciascuna corredata di Concessione edilizia;

*iii)* *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;* Non è pervenuto alcun certificato di agibilità.

*iv)* *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;* Dall' Archivio Notarile di Sassari sono stati acquisiti:

- Atto pubblico di donazione del Notaio Gianfranco Giuliani del 28 Dicembre 2001 – rep. 181933 – raccolta 28945, trascritto in data 11/01/2002 ai numeri 429 di particolare e 487 di generale (All. 27)
- Atto pubblico di donazione del Notaio Gianfranco Giuliani del 21 Gennaio 2002 – rep. 182174 – raccolta 29015, trascritto in data 05/02/2002 ai numeri 1137 di particolare e 1363 di generale (All. 28)

*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.

*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 erronei 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 che di seguito si riporta:

*immobili siti in Comune di Olbia:*

1. *Fabbricato censito al N.C.E.U. al fg. 35, particella 1716, piano T, cat. A/10, consistenza vani 1,5, superficie catastale totale mq. 27, rendita catastale euro 333,11.*
2. *Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 13, pascolo di classe 2, mq. 1493*
3. *Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 1062, costr. no ab.*
4. *Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 406, pascolo di classe 4, mq. 1139*
5. *Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 413, pascolo di classe 4, mq. 2886*
6. *Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 847, pascolo di classe 4, mq. 1270*
7. *Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 849, pascolo di classe 4, mq. 593*
8. *Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 554, pascolo di classe 3, mq. 646*
9. *Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 557, pascolo di classe 2, mq. 4063*
10. *Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 514, pascolo di classe 4, mq. 9549*
11. *Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 515, pascolo di classe4, mq. 4018*
12. *Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 1046, pascolo di classe 4, mq. 19757*

e quella attuale :

immobili siti in Comune di Olbia:

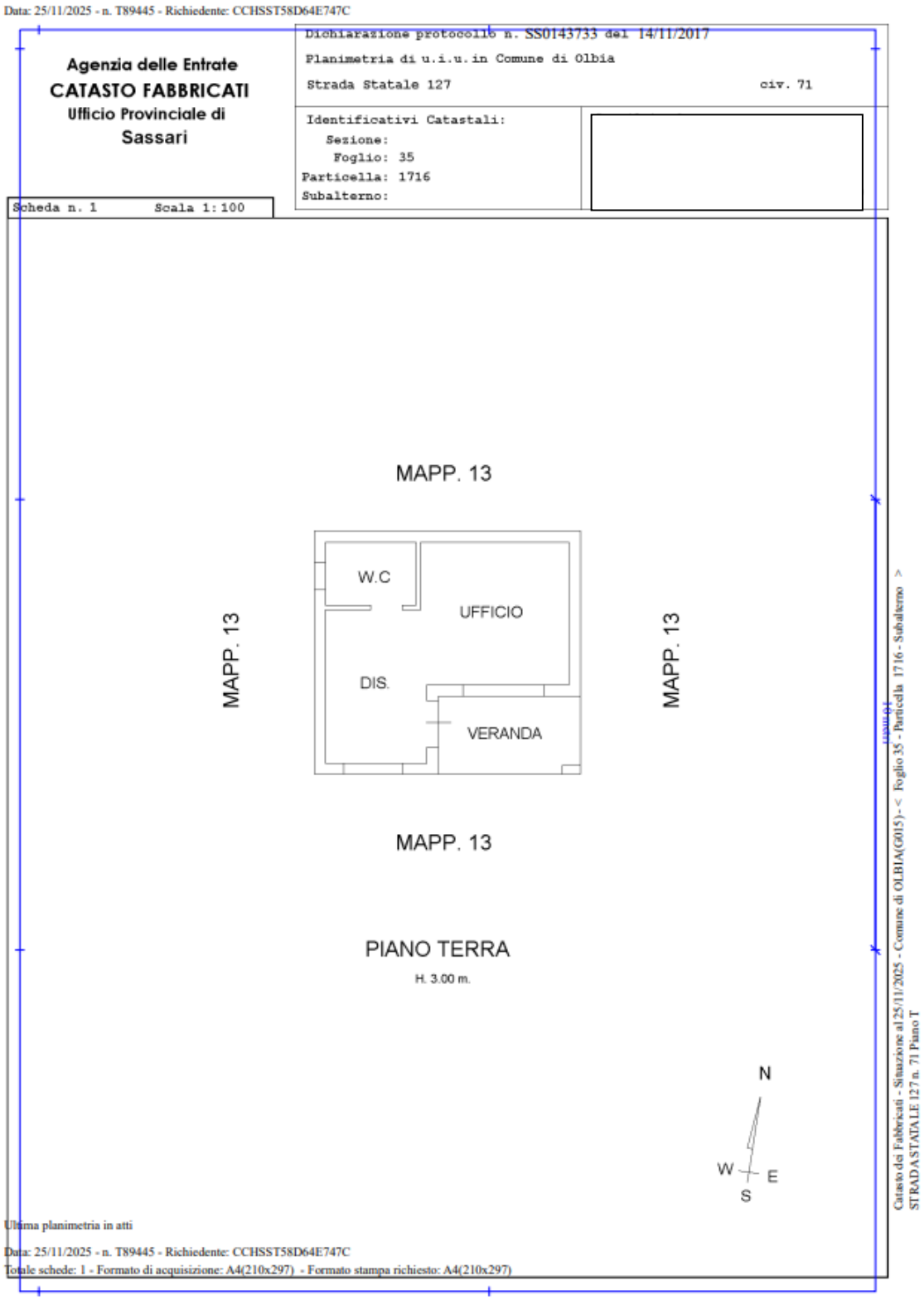
- Fabbricato censito al N.C.E.U. al fg. 35, particella 1716, Zona Cens. 1, cat. A/10, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 27 $m^2$, rendita catastale euro 333,11, strada statale 127 n. 71 piano T.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 13, pascolo di classe 2, $m^2$ 1493, reddito dominicale euro 3,08, reddito agrario euro 2,70.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 1062, costr. no ab.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 406, pascolo di classe 4, $m^2$ 1139, reddito dominicale euro 0,76, reddito agrario euro 0,41.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 413, pascolo di classe 4, $m^2$ 2886, reddito dominicale euro 1,94, reddito agrario euro 1,04.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 847, pascolo di classe 4, $m^2$ 1270, reddito dominicale euro 0,85, reddito agrario euro 0,46.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 849, pascolo di classe 4, $m^2$ 593, reddito dominicale euro 040, reddito agrario euro 0,21.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 554, pascolo di classe 3, $m^2$ 646, reddito dominicale euro 0,67, reddito agrario euro 0,50.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 557, pascolo di classe 2, $m^2$ 4063, reddito dominicale euro 8,39, reddito agrario euro 7,34.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 514, pascolo di classe 4, $m^2$ 9549, reddito dominicale euro 6,41, reddito agrario euro 3,45.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 515, pascolo di classe 4, $m^2$ 4018 reddito dominicale euro 2,70, reddito agrario euro 1,45.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 1046, pascolo di classe 4, $m^2$ 19757, reddito dominicale euro 13,26, reddito agrario euro 7,14.

Si precisa che nel pignoramento si fa riferimento ai diritti di nuda proprietà pari alla quota di 1/1, mentre di fatto, in seguito a decesso dell'usufruttuario, gli immobili risultano pignorati per l'intera proprietà.

*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.*

Relativamente al fabbricato pignorato, la planimetria catastale acquisita è conforme allo stato di progetto approvato e allo stato di fatto, ad eccezione del minor spessore delle muratura esterne a favore della superficie calpestabile.



*f) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (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 statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Dalla documentazione in atti si rileva che l'esecutato è libero per decesso del coniuge.

*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., calcolerà 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 calcolerà 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;*

Gli immobili risultano utilizzati dal debitore, che ha consentito l'accesso.

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 opponile 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.*

Non trattasi di casa coniugale.

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 effettuate (All. 21) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/2002 - Registro Particolare 429 Registro Generale 487 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 181933 del 28/12/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/02/2002 - Registro Particolare 1137 Registro Generale 1363 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 182174 del 21/01/2002 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2023 - Registro Particolare 10385 Registro Generale 14129 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6 del 21/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

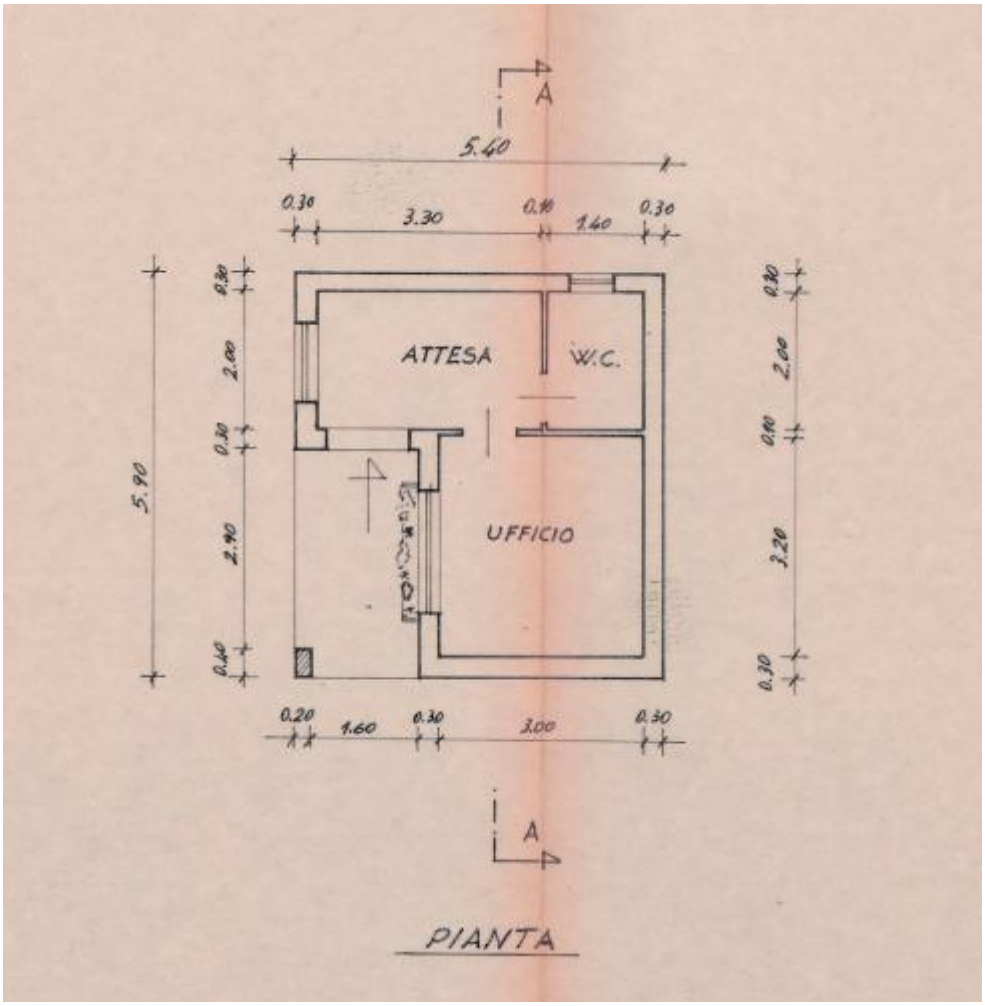
*j) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie 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 esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

*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 oggetto di esecuzione fu realizzato in seguito a Concessioni edilizie 763/84 (All. 19) e 899/85 (All. 20) relative ad un progetto di miglioramento fondiario.

Di seguito si riporta la pianta del progetto approvato:




Dalle misurazioni effettuate risulta che il realizzato è praticamente conforme al progettato, le piccole variazioni dimensionali riscontrate rientrano ampiamente nelle tolleranze previste dalla legge.

***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 alleghi copia dei piani urbanistici.*

In seguito a richiesta al Comune di Olbia (All. 22) è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica n.715/2025 (All. 23) dei terreni oggetto di pignoramento, di cui di seguito si riporta un estratto:

che gli immobili distinti in catasto terreni al **Comune di Olbia sezione di Olbia** al **Foglio 35 Mappali 13** di mq. 1.493 - **554** di mq. 646 - **557** di mq. 4.063 - **1062** di mq. 7 e al **Foglio 34 Mappali 1046** di mq. 19.757 - **515** di mq. 4.018 - **514** di mq. 9.549 - **849** di mq. 593 - **847** di mq. 1.270 - **413** di mq. 2.886 - **406** di mq. 1.139 sono stati classificati con la seguente destinazione urbanistica:

**Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004** e Variante Generale al P. d. F. approvata con deliberazione C.C. n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

**Zona "E" Agricola** (art. 28 delle Norme di attuazione) e una parte ricade in fascia di Rispetto stradale.

**Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°31 del 12/05/2025, pubblicato sul Buras il 29/05/2025**:

L'immobile al Foglio 35 il mappale 1062 in **Zona E Agricola – Sottozona E5.b -** Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi selvicolturali (art. 88 delle Norme di Attuazione).

Gli immobili al Foglio 35 mappali 557 - 13 in gran parte in **Zona E Agricola – Sottozona E5.b -** Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi selvicolturali (art. 88 delle Norme di Attuazione) e in parte minore in **Sottozona E2.b -** Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (art. 87 delle Norme di Attuazione).

L'immobile al Foglio 35 Mappale 554 in parte in **Zona E Agricola – Sottozona E5.b -** Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi selvicolturali (art. 88 delle Norme di Attuazione) e in parte in **Sottozona E2.b -** Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (art. 87 delle Norme di Attuazione).

Gli immobili al Foglio 34 mappali 847 - 849 in **Zona E Agricola – Sottozona E5.b -** Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi selvicolturali (art. 88 delle Norme di Attuazione).

Gli immobili al Foglio 34 mappali 515 – 514 – 413 – 406 in gran parte in **Zona E Agricola – Sottozona E2.b -** Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (art. 87 delle Norme di Attuazione) e in parte minore in **Zona E Agricola – Sottozona E5.b -** Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi selvicolturali (art. 88 delle Norme di Attuazione).

L'immobile al Foglio 34 mappale 1046 in parte maggiore in **Zona E Agricola – Sottozona E5.b -** Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi selvicolturali (art. 88 delle Norme di Attuazione) e in parte minore in **Zona E Agricola – Sottozona E2.b -** Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (art. 87 delle Norme di Attuazione)

Una parte dei mappali 13 - 557 – 1046 – 849 – 847 - 413 ricade in **Aree interessate da opere per la riduzione del rischio idraulico**.

Gli immobili risultano in parte oggetto delle norme e i vincoli della Variante al Piano stralcio di Assetto idrogeologico parte idraulica adottata con deliberazione di C. C. n. 94 del 27/09/2023, con deliberazione di adozione Preliminare dell'Autorità di Bacino regionale n. 3 del 29/01/2024 e di approvazione definitiva n. 19 del 28/10/2024, approvata con Decreto regionale n. 152 del 19/12/2024 pubblicato sul Buras del 02/01/2025.

Si osserva la fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Gli immobili sono oggetto delle norme e i vincoli della Variante al Piano stralcio di Assetto idrogeologico parte frane adottata con deliberazione di C. C. n. 94 del 27/09/2023, con deliberazione di adozione Preliminare dell'Autorità di Bacino regionale n. 3 del 29/01/2024 e di approvazione definitiva n. 19 del 28/10/2024, approvata con Decreto regionale n. 152 del 19/12/2024 pubblicato sul Buras del 02/01/2025, classificati in parte in Zona hg1 a pericolosità da frana moderata.

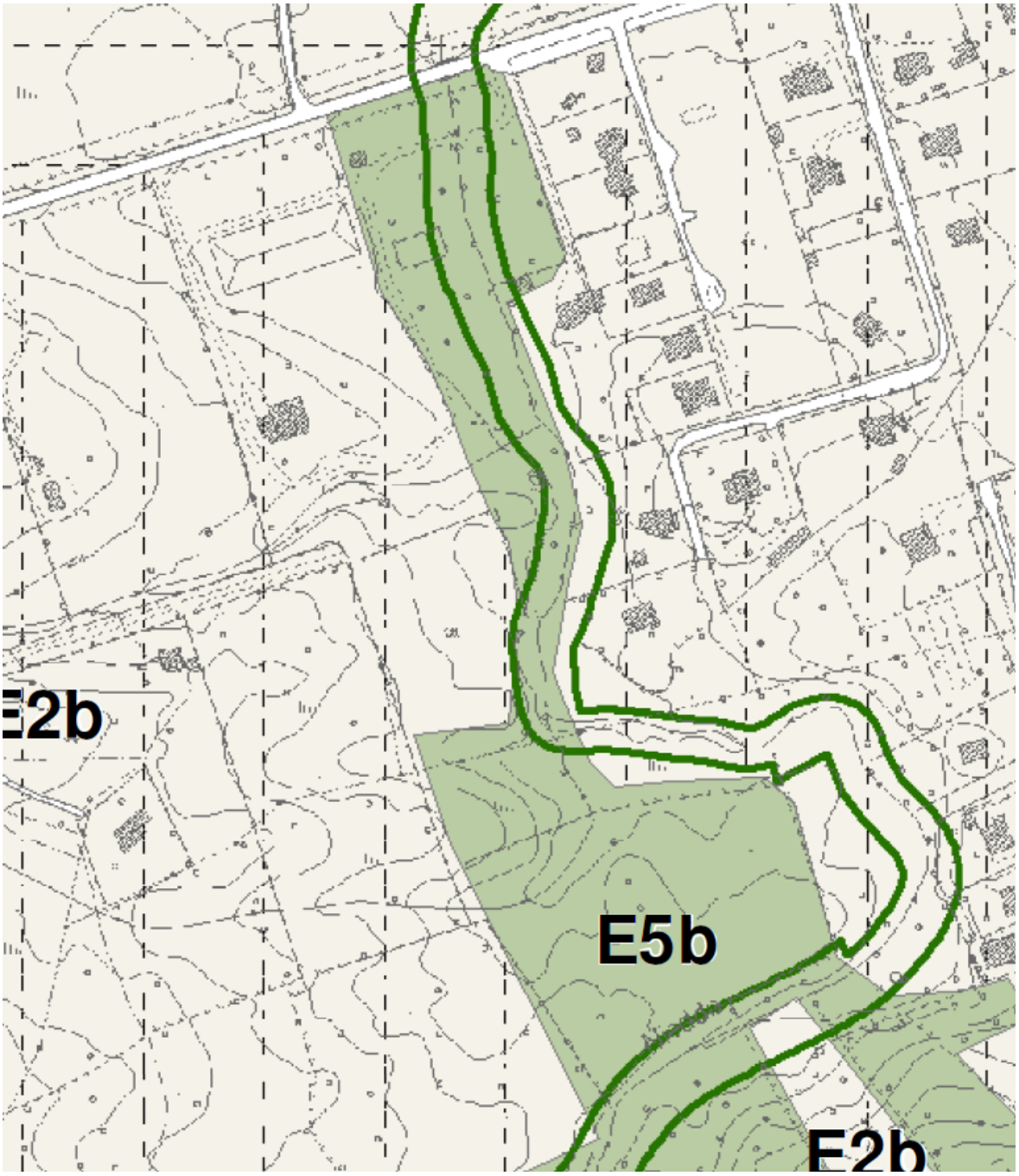
---

Gli immobili sono compresi in fascia di tutela dei 150 metri dei corsi d'acqua nella carta degli "Ambiti interessati da tutela – beni paesaggistici ambientali" del suddetto Piano Urbanistico Comunale.

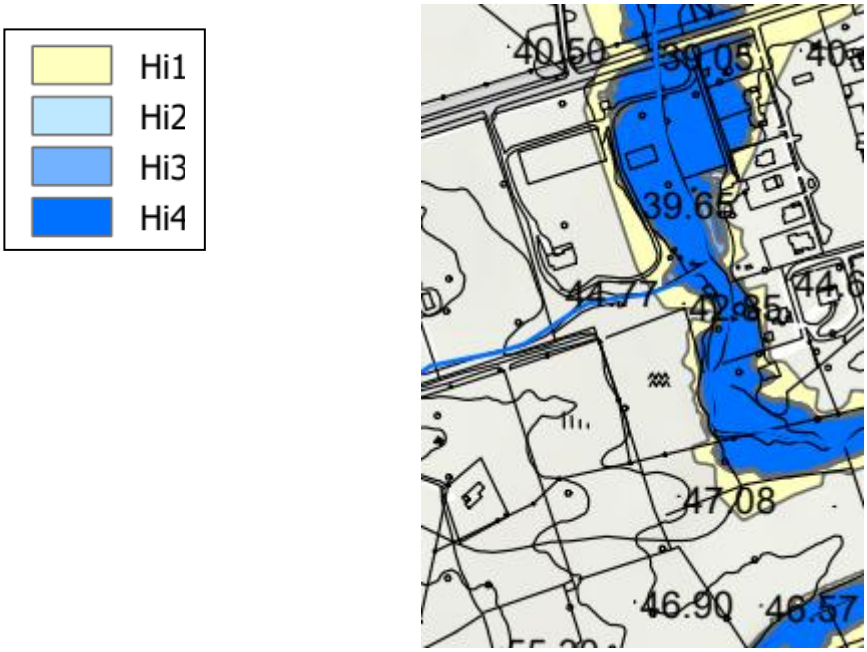
Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L. R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L. R. n° 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011.
Si osserva la L. R. n° 8 del 23/04/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 30/04/2015 e la L. R. n° 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 06/07/2017.
Si osserva la L. R. n° 1 del 18/01/2021 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 19/01/2021 e la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

Si sottolinea che il fabbricato oggetto di esecuzione ricade all'interno della particella 13 del foglio 35.

Al fine di esplicitare quanto detto nel certificato di destinazione urbanistica in allegato 24 si riportano gli art. 87 e 88 delle norme di attuazione, dalle quali emerge che la superficie minima di intervento è pari 2,00 Ha per le sottozone E2.b e 6,00 Ha per la sottozona E5.b.
Di seguito si riporta un estratto della tavola nella quale sono riportate le aree ricadenti nelle due zone E2.b ed E5.b


E2b
E5b
E2b

Per meglio chiarire il rischio idraulico latente, di seguito si riporta un estratto della tavola relativa alla pericolosità idraulica, allegata al PUC, dove sono indicate di colore blu le zone con elevata pericolosità idraulica (Hi4).




*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 dell'edificio è realizzato sottotraccia, ma datato e necessita di manutenzione straordinaria, così come l'impianto idrico e lo scarico fognario per il quale occorre realizzare una fossa imhoff.

Non sono presenti altri 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 esecutata 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.

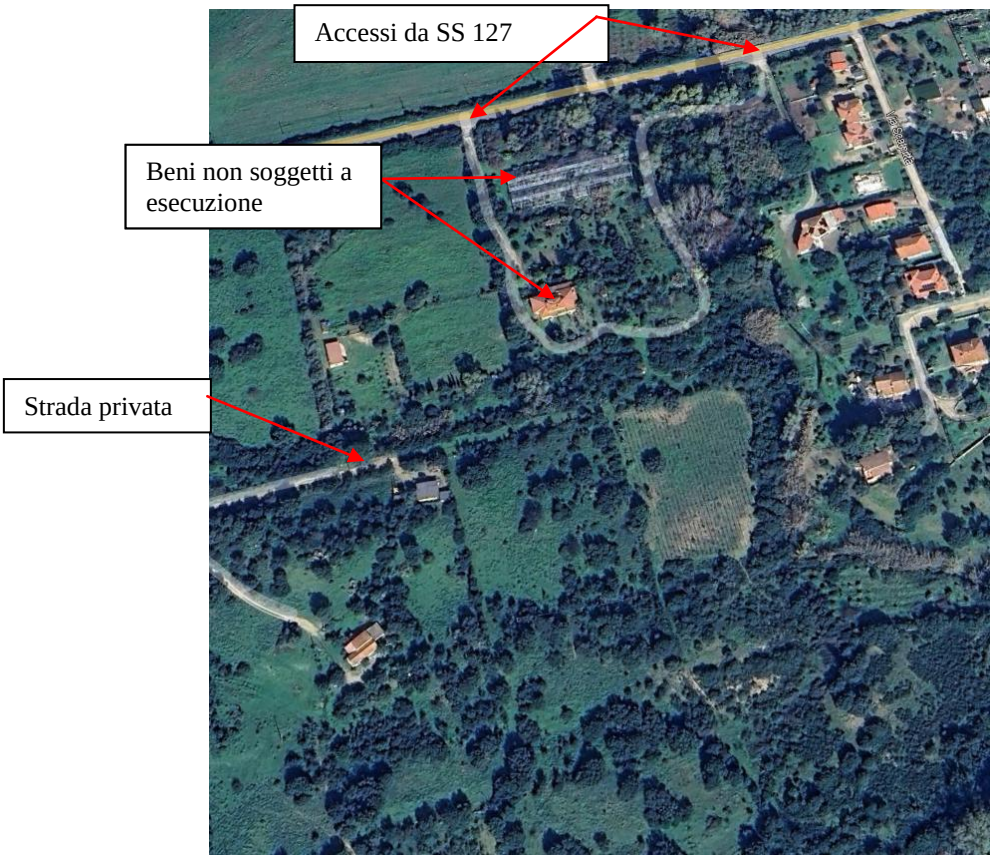
o) *Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni 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.*

Trattandosi di terreni agricoli sui quali scorrono cavi interrati di servizi primari quali condutture elettriche e idriche e inoltre essendo gravati da varie servitù di passaggio si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

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.*

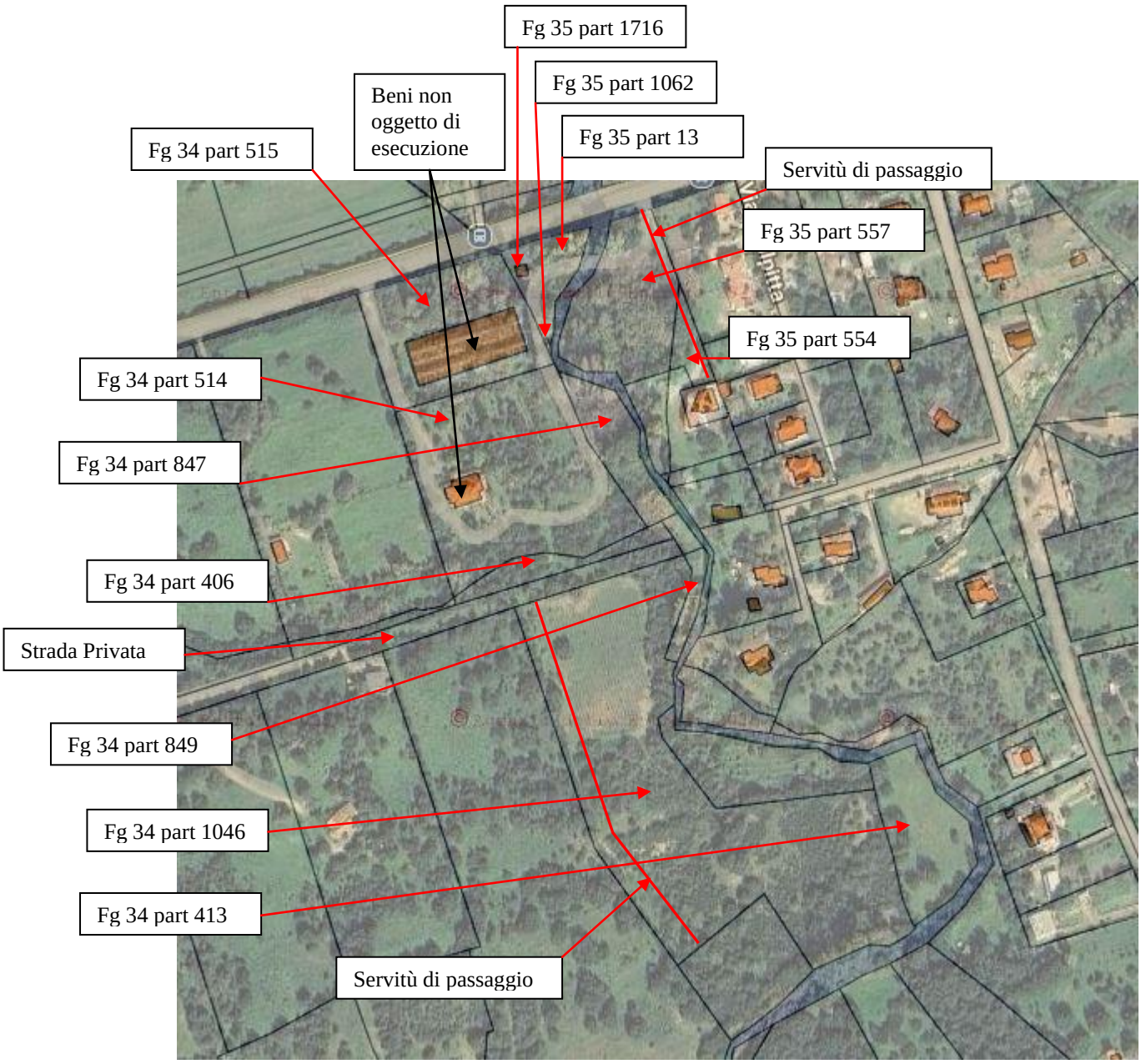
Gli immobili pignorati sono ubicati in località "Pedru Campesi" in Comune di Olbia in adiacenza alla strada statale 127 Settentrionale Sarda, dalla quale hanno accesso diretto.

Un ulteriore accesso è consentito da una strada privata che parte da località Putzolu.




Mappa estratta da Google Earth

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI




Sovrapposizione Google Maps – Catasto

Come si può notare dalle mappe sopra riportate, all'interno della particella 515 del foglio 34 è ubicata una vecchia serra identificata con la particella 896 non soggetta a pignoramento, così come la casa di civile abitazione identificata con la particella 1302 inserita all'interno della particella 514. Questo fatto comporta la necessità di individuare un'area adiacente alle due costruzioni che ne consenta l'uso e che sia rispettosa delle distanze dai confini oltre alla concessione di servitù di passaggio per consentirne l'accesso.

Si mette ancora in evidenza che è presente una servitù di passaggio all'interno della particella 1046, come risulta nella nota di trascrizione dell'atto di vendita della particella 1047 (All. 25) che di seguito si riporta:

> LA PARTE VENDITRICE DICHIARA E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRENDE ATTO, CHE L'ACCESSO AL FONDO IN OGGETTO AVVIENE DA UNA STRADA PRIVATA GIA' ESISTENTE CHE SI DIRAMA DALLA STRADA PRINCIPALE, ED IN PARTE MEDIANTE UN STRADA DELLA LARGHEZZA DI METRI LINEARI SEI, CHE ATTRAVERSA IL MAPPALE 1046 DEL MEDESIMO FOGLIO 34, DI PROPRIETA' DEGLI ATTUALI VENDITORI, LUNGO IL CONFINE CON LA PROPRIETA' BACCIU QUIRICA.

Una ulteriore servitù di passaggio è consentita sulle particelle 557 e 554 del foglio 35 in aderenza al confine con le particelle 714 e 577.

In merito alla strada privata che diparte da Putzolu, si precisa che nell'atto di donazione rep. 181933 si fa esplicito riferimento a questa strada come di seguito riportato:

b) diritti di nuda proprietà pari ad 1/6 (un sesto) sul terreno sito in Comune di Olbia, località Putzolu, della superficie complessiva di ettari 1.21.52 (uno are ventuno centiare cinquantadue), adibito a strada comune, nell'insieme confi-

Quanto sopra figura censito nel Catasto Terreni al foglio 34 mappali:

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 393 | (ex 83/b) | Ha. | 0.00.21 | RD | 27 | RA | 15 |
| 394 | (ex 83/c) | Ha. | 0.01.51 | RD | 196 | RA | 106 |
| 395 | (ex 83/d) | Ha. | 0.43.38 | RD | 5.639 | RA | 3.037 |
| 400 | (ex 133/b) | Ha. | 0.17.48 | RD | 2.272 | RA | 1.224 |
| 407 | (ex 167/f) | Ha. | 0.41.41 | RD | 5.383 | RA | 2.899 |
| 414 | (ex 167/o) | Ha. | 0.15.14 | RD | 1.968 | RA | 1.060 |
| 417 | (ex 167/r) | Ha. | 0.02.39 | RD | 311 | RA | 167 |
| | Totale | Ha. | 1.21.52 | RD | 15.796 | RA | 8.508 |

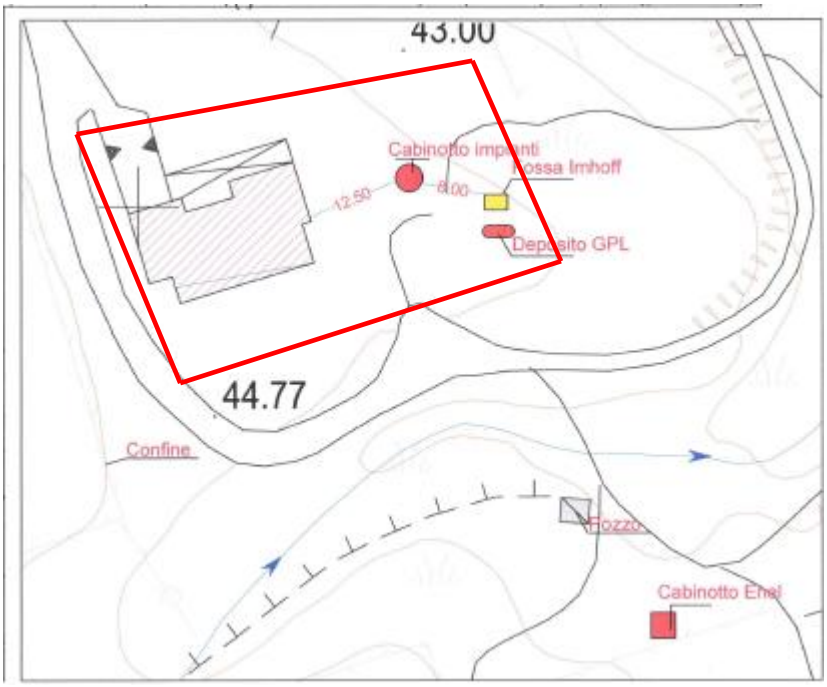
Si precisa che questi beni non sono oggetto di pignoramento e che la strada privata che conduce ai terreni oggetto di perizia è identificata con la particella 407.

Relativamente alle coltivazioni presenti nei terreni, quali un agrumeto e un vigneto piantumati rispettivamente sulla particelle 413 e 1046 del foglio 34, si può affermare che le stesse siano in stato di abbandono, così come le tante piante che si trovano nei terreni adiacenti alla serra, anche questa in stato di abbandono. Tirando le somme si può affermare che si tratta di terreni incolti. In adiacenza ai terreni del foglio 35 scorre un rio, che in periodo di piogge intense rischia di esondare, come già avvenuto in occasione delle varie alluvioni che hanno colpito Olbia.

I terreni pignorati hanno complessivamente una superficie di 4 ha 54 a 21 ca (45.421 $m^2$) dai quali occorre detrarre l'area da lasciare in adiacenza ai fabbricati non pignorati.

In merito si precisa che:

- intorno alla serra di dimensioni 25,23m x 62,04 m occorre lasciare un'area di salvaguardia della profondità di 5 metri, per una superficie complessiva di circa 1000 $m^{2;}$
- Intorno alla casa occorre lasciare un'ampia area di salvaguardia per una superficie complessiva di circa 2.000 $m^2$ al fine di garantire l'uso dei vani e impianti tecnici di pertinenza all'abitazione come risulta dalla planimetria di seguito riportata:



Si devono inoltre considerare tutte le servitù di passaggio la cui superficie può essere stimata pari a circa 2.500 $m^2$.
Si ricava quindi che l'area effettiva dei terreni staggiti ammonta a circa 40.000 $m^2$ (4 ha).

Il fabbricato oggetto di esecuzione destinato ad uso ufficio è costituito da un vano ufficio, una sala d'attesa, un bagno ed una veranda coperta.
La superficie complessiva è pari a 31,86 $m^2$ di cui 5, 94 $m^2$ occupati dalla veranda coperta.
La superficie utile complessiva dell'immobile è di 21.31 $m^2$ così distribuita :
Ufficio 10,55 $m^2$;
sala d'attesa 8,05 $m^2$;
Bagno 2,71 $m^2$;
L'altezza interna utile è di 2.97 m.
Le strutture portanti sono costituite da fondazioni in cemento armato, muratura spessore 20 cm e solai in latero-cemento. I tramezzi dello spessore di 10 cm. sono realizzati con mattoni laterizi forati avente spessore 8 cm. Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile, i pavimenti interni sono tipo cotto, gli infissi in alluminio anodizzato e le persiane in alluminio.
Anche questo locale versa in stato di abbandono, ci piove dentro e necessita di intervento di ristrutturazione.

I dati catastali attuali:
I terreni sono così identificati:

- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 13, pascolo di classe 2, $m^2$ 1493, reddito dominicale euro 3,08, reddito agrario euro 2,70.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 1062, costr. no ab.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 406, pascolo di classe 4, $m^2$ 1139, reddito dominicale euro 0,76, reddito agrario euro 0,41.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 413, pascolo di classe 4, $m^2$ 2886, reddito dominicale euro 1,94, reddito agrario euro 1,04.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 847, pascolo di classe 4, $m^2$ 1270, reddito dominicale euro 0,85, reddito agrario euro 0,46.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 849, pascolo di classe 4, $m^2$ 593, reddito dominicale euro 040, reddito agrario euro 0,21.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 554, pascolo di classe 3, $m^2$ 646, reddito dominicale euro 0,67, reddito agrario euro 0,50.

- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 35 part. 557, pascolo di classe 2, $m^2$ 4063, reddito dominicale euro 8,39, reddito agrario euro 7,34.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 514, pascolo di classe 4, $m^2$ 9549, reddito dominicale euro 6,41, reddito agrario euro 3,45.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 515, pascolo di classe 4, $m^2$ 4018 reddito dominicale euro 2,70, reddito agrario euro 1,45.
- Terreno censito al N.C.E.U al fg. 34 part. 1046, pascolo di classe 4, $m^2$ 19757, reddito dominicale euro 13,26, reddito agrario euro 7,14.
- L'immobile ad uso ufficio è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 35, particella 1716, Zona Cens. 1, cat. A/10, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 27 $m^2$, rendita catastale euro 333,11, strada statale 127 n. 71 piano T.



La documentazione fotografica è riportata in allegato 26.

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 convenzionate 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.*

Il fabbricato oggetto di esecuzione 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 pignorati sono ubicati alla periferia di Olbia, in località "Pedru Campesi" in Comune di Olbia in adiacenza alla strada statale 127 Settentrionale Sarda, dalla quale hanno accesso diretto. Un ulteriore accesso è consentito da una strada privata che parte da località Putzolu.

I terreni e il fabbricato ricadono in zona agricola e per quanto tutto detto in precedenza i terreni non sono edificabili.

**La stima**

I terreni:

Si tratta di terreni agricoli **non edificabili** soggetti a vari vincoli. Dalle informazioni assunte dalle agenzie immobiliari e dalle proposte di vendita presenti su internet per terreni ricadenti nella stessa zona, si ritiene che il prezzo di vendita possa essere stimato pari a 15.000 €/ha. Tenuto conto che la superficie utile dei terreni ammonta a circa 4 ha si ottiene un importo pari a (15.000 €/ha x 4 ha) 60.000 €.

Da questa somma andranno detratte le spese tecniche per i frazionamenti dei terreni da lasciare intorno alla serra e alla casa non pignorati, che possono essere stimate pari a 5.000 €.

Andrà inoltre detratta la spesa per la realizzazione delle recinzioni necessarie a delimitare i terreni frazionati; le recinzioni si estendono per una lunghezza pari a 215 m intorno alla serra e 200 m intorno alla casa, per una lunghezza totale pari a 415 m. Ipotizzando di realizzare una recinzione con paletti in ferro ancorati ad un dado di calcestruzzo e rete metallica di altezza pari a 1,40 metri, si stima che la spesa a metro lineare ammonti ad euro 25 per cui il costo da sostenere per la recinzione ammonta ad (415 m x 25 €/m) 10.375,00 €.

Il fabbricato:

Relativamente all'edificio presente, tenuto conto della necessità di una ristrutturazione di tipo "pesante", della destinazione d'uso poco ricercata in zona agricola, dei vari vincoli presenti, si ritiene congruo un valore di stima di 800 €/$m^2$, per cui considerata la superficie di 31,86 $m^2$ si ottiene un valore di € 25.488,00.

Considerando tutto quanto sopradetto si ricava un valore di (60.000 – 5.000- 10.375 +25.488 ) 70.113,00 € che può ragionevolmente approssimarsi ad 70.000,00 €.

**In conclusione, il valore degli immobili è stimato in € 70.000 (Settantamila 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).*

Il file denominato "All 29- Descrizione lotto EI 148-2023" viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 07.03.2026

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 22 pagine oltre agli allegati di seguito riportati.

## Elenco Allegati

- All 1 - Registro dei verbali.pdf
- All 2 - Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc .pdf
- All 3 - Planimetria catastale part 1716 fg 13 .pdf
- All 4 - Mappa catastale terreni al foglio 34.pdf
- All 5 - Mappa catastale terreni al foglio 35.pdf
- All 6 - Visura catastale storica fg 35 part 1716.pdf
- All 7 - Visura terreno fg 35 part 13.pdf
- All 8 - visura pozzo fg 35 1062.pdf
- All 9 - visura terreno fg 35 part 557 .pdf
- All 10 - visura terreno fg 35 part 554.pdf
- All 11 - visura terreno fg 34 part 515 .pdf
- All 12 - visura terreno fg 34 part 514 .pdf
- All 13 - visura terreno fg 34 part 406 .pdf
- All 14 - visura terreno fg 34 part 847 .pdf
- All 15 - visura terreno fg 34 part 849 .pdf
- All 16 - visura fg 34 part 1046 .pdf
- All 17 - visura terreno fg 34 part 413.pdf
- All 18 - Domanda accesso agli atti Comune di Olbia EI 148-2023_signed.pdf
- All 19 - Pratica edilizia 763-84.pdf
- All 20 - Pratica edilizia 899-85.pdf
- All 21 - Ispezione ipotecaria.pdf
- All 22 - Richiesta CDU .pdf
- All 23 - cdu715.2025.pdf.p7m.p7m
- All 24 - Estratto norme di attuazione.pdf
- All 25 - Nota trascrizione .pdf
- All 26 - Documentazione fotografica.pdf
- All 27 - atto di donazione rep 181933.pdf.p7m
- All 28 - atto di donazione rep 1821740.pdf.p7m
- All 29 - Descrizione lotto.rtf
- Versione Privacy - Perizia di stima nuova versione -EI n° 148-2023.pdf