



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 58/2025

Promossa da:

Contro:

Il Giudice

Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Arch. _____)

E.I. n°58/2025
(creditore) contro

(debitore)



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2025

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 27/10/2025, io sottoscritta Arch. _____, iscritta all'Ordine degli Architetti di _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025, promossa dalla _____ contro la _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e i giorni 17.12.2025 mi recavo in Comune di Olbia nella Via Bellini angolo Via Caravaggio, unitamente al mio ausiliario Geom. _____, dove identificavamo i cespiti caduti all'interno del procedimento esecutivo.

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

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



QUESITO UNO

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Bellini - Cortile

L'unità immobiliare caduta all'interno della procedura esecutiva risulta essere ad oggi intestata alla _____, la quale è divenuta proprietaria mediante Scrittura Privata autenticata Rep. 105241/21003 del 28.05.2004 Rogante Dott. _____, mai trascritta.

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

1. **ISCRIZIONE del 17/10/2012** - Registro Particolare 1108 Registro Generale 8743 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 40860/2011 del 16/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **TRASCRIZIONE del 08/08/2025** - Registro Particolare 7396 Registro Generale 10123 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 1101 del 17/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta sito in Comune di Olbia in Via Bellini, e risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 1**: Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 8074 Sub 1;



Immobile 2 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

L'unità immobiliare caduta all'interno della procedura esecutiva risulta essere ad oggi intestata alla _____, la quale è divenuta proprietaria mediante Scrittura Privata autenticata Rep. 105241/21003 del 28.05.2004 Rogante Dott. _____, mai trascritta.

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

1. **ISCRIZIONE del 17/10/2012** - Registro Particolare 1108 Registro Generale 8743 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 40860/2011 del 16/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **ISCRIZIONE del 13/10/2015** - Registro Particolare 1102 Registro Generale 6831 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2279/2515 del 02/10/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
3. **TRASCRIZIONE del 08/08/2025** - Registro Particolare 7396 Registro Generale 10123 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 1101 del 17/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta sito in Comune di Olbia in Via Bellini, e risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 2**: Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 8074 Sub 4;

Immobile 3 – Comune di Olbia, Via Caravaggio – Posto Auto Scoperto

L'unità immobiliare caduta all'interno della procedura esecutiva risulta essere ad oggi intestata alla _____, la quale è divenuta proprietaria mediante Scrittura Privata autenticata Rep. 105241/21003 del 28.05.2004 Rogante Dott. _____, mai trascritta.

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



1. **ISCRIZIONE del 17/10/2012** - Registro Particolare 1108 Registro Generale 8743 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 40860/2011 del 16/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **ISCRIZIONE del 13/10/2015** - Registro Particolare 1102 Registro Generale 6831 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2279/2515 del 02/10/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
3. **TRASCRIZIONE del 08/08/2025** - Registro Particolare 7396 Registro Generale 10123 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 1101 del 17/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta sito in Comune di Olbia in Via Caravaggio, e risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 3**: Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 8074 Sub 8;

Immobile 4 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

L'unità immobiliare caduta all'interno della procedura esecutiva risulta essere ad oggi intestata alla _____, la quale è divenuta proprietaria mediante Scrittura Privata autenticata Rep. 105241/21003 del 28.05.2004 Rogante Dott. _____, mai trascritta.

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

1. **ISCRIZIONE del 17/10/2012** - Registro Particolare 1108 Registro Generale 8743 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 40860/2011 del 16/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **ISCRIZIONE del 13/10/2015** - Registro Particolare 1102 Registro Generale 6831 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2279/2515 del 02/10/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
3. **TRASCRIZIONE del 08/08/2025** - Registro Particolare 7396 Registro Generale 10123 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 1101 del 17/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



Il Cespite risulta sito in Comune di Olbia in Via Caravaggio, e risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 4**: Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 8074 Sub 16;

QUESITO DUE

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Immobile 1,2,3 e 4 – Comune di Olbia, Via Bellini angolo Via Caravaggio

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere tre unità immobiliari non residenziali (Posti Auto Coperti e Scoperti) e un'area urbana dove è ubicato un marciapiede a delimitazione della viabilità pubblica, ubicate sulle Vie Bellini e Caravaggio, in zona periferica rispetto al centro abitato della Città di Olbia.

L'intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. Concessione Edilizia n. 74/94 del 15.11.1994;
2. Concessione Edilizia n. 209/96 del 11.04.1996;

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. in Comune di Olbia al Foglio 30 mappale 8074 Sub 1 (Area Urbana), Sub 4 (Posto Auto Coperto), Sub 8 (Posto Auto Scoperto) e Sub 16 (Posto Auto Coperto), come meglio specificato nel quesito n. 1.



Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di Olbia, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale, ricompresa tra i quartieri denominati Isticadeddu e Bandinu, in prossimità della zona di Santa Maria, ed in particolare lungo le vie Bellini e Caravaggio; la zona è da qualificarsi come periferica ed è inserita in un contesto urbano consolidato, sviluppatosi principalmente in epoca recente nell'ambito dell'espansione edilizia cittadina, caratterizzato da un tessuto edilizio di tipo misto costituito prevalentemente da fabbricati plurifamiliari di altezza contenuta (generalmente due-quattro piani fuori terra), unità abitative indipendenti e piccoli complessi condominiali, con densità edilizia media e viabilità locale rappresentata da strade secondarie a traffico limitato con funzione di collegamento interno al quartiere; l'area risulta completamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali rete viaria, pubblica illuminazione e sottoservizi (rete idrica, fognaria ed elettrica), nonché di sufficienti servizi di quartiere comprendenti attività commerciali di vicinato e media distribuzione, istituti scolastici, servizi pubblici e spazi destinati ad attività ricreative e aree verdi; sotto il profilo dell'accessibilità, la zona presenta buoni collegamenti con il centro urbano di Olbia e con le principali infrastrutture di trasporto, quali porto ed aeroporto, raggiungibili in tempi contenuti; in relazione alle caratteristiche sopra descritte, il contesto in cui è inserito l'immobile può essere complessivamente qualificato come zona residenziale semicentrale, urbanisticamente consolidata, dotata di adeguati servizi.

Le unità immobiliari sono composte come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 1

PIANO Terra

- Area Urbana (Marciapiede)

Immobile 2

PIANO Terra

- Posto Auto Coperto



Immobile 3

PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto

Immobile 4

PIANO Seminterrato

- Posto Auto Coperto

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls.
- **Tamponamenti:** Non presenti.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Piana con sovrastanti immobili a destinazione residenziale;
- **Tramezzi interni:** non presenti.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti in parte gres per esterni e in parte cemento industriale.
- **Servizi Igienici:** non presenti.
- **Infissi esterni:** non presenti.
- **Infissi interni:** non presenti.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma (per esterni).
- **Impianto idrico – sanitario:** non presenti.
- **Impianto di condizionamento:** non presenti.
- **Impianto di riscaldamento:** non presenti.

Gli immobili, i quali risultano completati presumibilmente intorno alla metà degli anni 90, si presentano in discreto stato di conservazione come si evince dalla documentazione fotografica allegata.



QUESITO TRE

- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Bellini - Cortile

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

Si precisa che l'intestazione presente nella visura catastale non risulta aggiornata all'attualità visto che non è mai stata trascritta la Scrittura Privata autenticata Rep. 105241/21003 del 28.05.2004 Rogante Dott. _____.

Immobile 2 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

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

Si precisa che l'intestazione presente nella visura catastale non risulta aggiornata all'attualità visto che non è mai stata trascritta la Scrittura Privata autenticata Rep. 105241/21003 del 28.05.2004 Rogante Dott. _____.

Immobile 3 – Comune di Olbia, Via Caravaggio – Posto Auto Scoperto

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



Si precisa che l'intestazione presente nella visura catastale non risulta aggiornata all'attualità visto che non è mai stata trascritta la Scrittura Privata autenticata Rep. 105241/21003 del 28.05.2004 Rogante Dott. _____.

Immobile 4 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

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

Si precisa che l'intestazione presente nella visura catastale non risulta aggiornata all'attualità visto che non è mai stata trascritta la Scrittura Privata autenticata Rep. 105241/21003 del 28.05.2004 Rogante Dott. _____.

QUESITO QUATTRO

- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Bellini - Cortile

In seguito al sopralluogo effettuato in data 17.12.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti depositata in data 18.03.1996.

Si precisa che sarebbe stato più opportuno accatastare il bene caduto all'interno della procedura esecutiva come bene comune non censibile piuttosto che come area urbana, visto che lo stesso si trova nella disponibilità pubblica. Inoltre i possessori dei posti auto lo utilizzano in parte come transito per arrivare agli stessi.



Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

Immobile 1:

- Foglio 30 Mappale 8074 Sub 1, Cat. F/1, Sup. Catastale Mq 31, rendita catastale € 0 – Piano Terra;



MODULARIO F. rig. rend. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU) LIRE 500	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>OLBIA</u> via <u>Bellini</u> CIV. <u>500</u>					
- PIANO TERRA -					
VIA BELLINI VIA CARNAGGIO CORTE mq 30.50					
Dichiarazione di N.C. ☒			RISERVATO ALL'UFFICIO		
Ultimo ☐ Dichiarazione di invariazione			Compilata dal <u>GEOM. RIZZU MAURIZIO</u> (Titolo, cognome e nome)		
Data presentazione: 18/03/1996 - Data: 16/12/2025 - n. T93151 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G			N° <u>553</u>		
Totale schede <u>30</u> / Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			RIZZU MAURIZIO		
n. <u>807</u> sub. <u>1</u>			della provincia di <u>SS</u> n. <u>1858</u>		
data			Firma <u>[Firma]</u>		

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2025 - Comune di OLBIA(G015) - Foglio 30 - Particella 8074 - Subalterno 1 >
 VIA VINCENZO BELLINI Piano T

Immobile 2 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

In seguito al sopralluogo effettuato in data 17.12.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti depositata in data 18.03.1996.

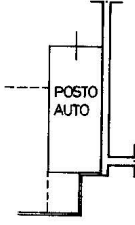
Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

Immobile 2:

- Foglio 30 Mappale 8074 Sub 4, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza Mq 10, Sup. Catastale Mq 11, rendita catastale € 53,20 – Piano Terra;



Data presentazione: 18/03/1996 - Data: 16/12/2025 - n. T93150 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G

MODULARIO F. rig. rend. 497		 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU)	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>OLBIA</u>		via <u>Ballini</u>		div. <u>Sec</u>	
 PIANO TERRA					
 ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200					
Dichiarazione di N.C. ☒		Compilata dal <u>Geom. RIZZU MAURIZIO</u> (Titolo, cognome e nome)		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Ultima dichiarazione in data <u>18/03/1996</u>		Data presentazione <u>16/12/2025</u>		n. <u>8074</u> sub <u>4</u>	
Formato di acquisizione <u>A4(210x297)</u>		Formato stampa richiesto <u>A4(210x297)</u>		data <u>16/12/2025</u>	
Firma <u>[Signature]</u>		Firma <u>[Signature]</u>		Firma <u>[Signature]</u>	

Classe dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 30 - Particella 8074 - Subalterno 4 >
VIA VINCENZO BELLINI Piano T.

E.I. n°58/2025
(creditore) contro

(debitore)

Immobile 3 – Comune di Olbia, Via Caravaggio– Posto Auto Scoperto

In seguito al sopralluogo effettuato in data 17.12.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti depositata in data 18.03.1996.

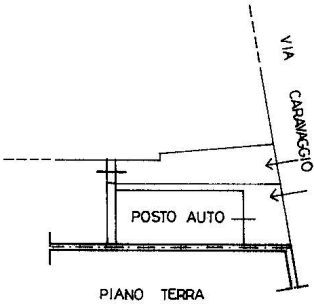
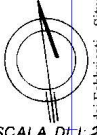
Sul posto, nonostante la conformità riscontrata, si evince il posizionamento di alcune fioriere, le quali non consentono l'accesso carrabile.

Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

Immobile 3:

- Foglio 30 Mappale 8074 Sub 8, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza Mq 10, Sup. Catastale Mq 13, rendita catastale € 53,20 – Piano Terra;



MODULARIO F. rig. rend. 487				MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO		MOD. BN (CEU)	
				CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		LIRE 500	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>OLBIA</u> via <u>Caravaggio</u> s.n.c. civ.							
							
ORIENTAMENTO  SCALA DI: <u>1:100</u>							
Ultima planimetria in atti Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐		Compilata dal <u>GEOM. RIZZU MAURIZIO</u> (Titolo, cognome e nome)		RISERVATO ALL'UFFICIO			
Data presentazione: 18/03/1996 - Data: 16/12/2025 - n. T93148 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G		Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2025 - Comune di OLBIA (G015) - < Foglio 30 - Particella 8074 - Subalterno 8 >					
Totale schede: <u>30/7</u> F. <u>8074</u> sub <u>8</u>		della provincia di <u>SS</u>		data <u>16/12/2025</u> Firma <u>RIZZU MAURIZIO</u>			

Immobile 4 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

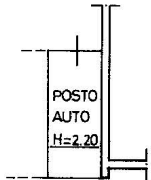
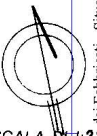
In seguito al sopralluogo effettuato in data 17.12.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti depositata in data 18.03.1996.

Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

Immobile 4:

- Foglio 30 Mappale 8074 Sub 16, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza Mq 10, Sup. Catastale Mq 10, rendita catastale € 53,20 – Piano Seminterrato;



MODULARIO F. rig. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) 
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>OLBIA</u> via <u>Bellini</u> civ. <u>hnc</u>		
 PIANO INTERRATO		
		 ORIENTAMENTO SCALA DI 1:250
Nome: <u>Intesa Pellegrino e Zucca dello Stato</u> P.V.		
Ultima planimetria in atti Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐	Compilata dal <u>GEOM. RIZZU MAURIZIO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 18/03/1996 - Data: 16/12/2025 - n. T93149 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G Totale schede: <u>30/16</u> F. <u>30/16</u> sub. <u>16</u> n. <u>8074</u> sub. <u>16</u>	Identificativo catastale: <u>155110</u> Iscritto all'albo dei <u>GEOM.</u> della provincia di <u>SS</u> data <u>1983</u> Firma <u>RIZZU MAURIZIO</u>	

E.I. n°58/2025
(creditore) contro

(debitore)

QUESITO CINQUE

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

Immobile 1,2,3 e 4 – Comune di Olbia, Via Bellini angolo Via Caravaggio

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Olbia nella Via Bellini angolo Via Caravaggio.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del suddetto Comune si evince che l'area in cui insistono gli immobili, ricadono all'interno del Piano di Fabbricazione vigente e nel Piano Urbanistico Comunale adottato nella Zona B2 – Zona Residenziale Completamento Denso.

QUESITO SEI

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

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia mediante comunicazione via pec Prot. n. 186518 del 30.12.2025, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Concessione Edilizia n. 74/94 del 15.11.1994;
2. Concessione Edilizia n. 209/96 del 11.04.1996;



Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Bellini - Cortile

Dal sopralluogo è emerso che il cespite caduto all'interno della procedura esecutiva risulta un marciapiede limitrofo alla Via Bellini. Dalla verifica dei documenti urbanistici si evince che la porzione di terreno censita al Sub 1 risulta presente all'interno degli elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizia in conformità con gli stessi.

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite non risulta in possesso dell'Agibilità.

Immobile 2 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

Dal sopralluogo è emerso che il cespite caduto all'interno della procedura esecutiva risulta un posto auto coperto con ingresso tramite una rampa comune posta comunicante alla Via Bellini. Dalla verifica dei documenti urbanistici si evince che il bene risulta conforme all'ultima autorizzazione edilizia.

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite non risulta in possesso dell'Agibilità.

Immobile 3 – Comune di Olbia, Via Caravaggio – Posto Auto Scoperto

Dal sopralluogo è emerso che il cespite caduto all'interno della procedura esecutiva risulta un posto auto scoperto con ingresso dalla Via Caravaggio. Dalla verifica dei documenti urbanistici si evince che il bene non risulta conforme all'ultima autorizzazione edilizia, poiché la superficie di parcheggio in progetto risulta superiore a quella rilevata sul posto.

I costi per sanare le difformità sopra riportate, mediante idonea pratica di accertamento di conformità, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, saranno i seguenti:

- | | |
|--|------------|
| - Progetto di Accertamento di Conformità | € 1.000,00 |
| - Diritti Comunali | € 150,00 |



- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	<u>€ 1.650,00</u>

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite non risulta in possesso dell'Agibilità.

Immobile 4 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

Dal sopralluogo è emerso che il cespite caduto all'interno della procedura esecutiva risulta un posto auto coperto con ingresso tramite una rampa comune posta comunicante alla Via Bellini. Dalla verifica dei documenti urbanistici si evince che il cespite risulta conforme all'ultima autorizzazione edilizia.

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite non risulta in possesso dell'Agibilità.

QUESITO SETTE

- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Immobile 1,2,3 e 4 – Comune di Olbia, Via Bellini angolo Via Caravaggio

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

QUESITO OTTO

- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Immobile 1,2,3 e 4 – Comune di Olbia, Via Bellini angolo Via Caravaggio

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di



alcun condominio, consorzio o similari.

QUESITO NOVE

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Immobile 1

Cortile Area Urbana Foglio 30 Mappale 8074 Sub 1 – Il bene oggetto di stima risulta costituito da un'area urbana sulla quale insiste un marciapiede destinato all'uso pubblico, privo di autonoma capacità funzionale ed economica, in quanto di fatto asservito alla collettività e alla viabilità pubblica; tale area, per caratteristiche intrinseche e per destinazione, non è suscettibile di utilizzazione esclusiva né di sfruttamento economico autonomo, configurandosi quale porzione destinata al pubblico transito e pertanto assimilabile, sotto il profilo funzionale a bene comune; alla luce di quanto sopra, il cespite deve ritenersi privo di autonomo valore di mercato, non risultando ordinariamente commerciabile in via indipendente, né suscettibile di apprezzamento economico separato rispetto al contesto urbano in cui è inserito; conseguentemente, ai fini della presente procedura esecutiva, allo stesso non viene attribuito un valore di stima autonomo.

Lotto n. 1

Immobile 2

- Posto Auto Coperto Foglio 30 Mappale 8074 Sub 4

Lotto n. 2

Immobile 3:

- Posto Auto Scoperto Foglio 30 Mappale 8074 Sub 8



Lotto n. 3

Immobile 4:

- Posto Auto Coperto Foglio 30 Mappale 8074 Sub 16

QUESITO DIECI

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Immobile 1,2,3 e 4 – Comune di Olbia, Via Bellini angolo Via Caravaggio

La _____ è proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

QUESITO UNDICI

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Immobile 1,2,3 e 4 – Comune di Olbia, Via Bellini angolo Via Caravaggio

Gli immobili oggetto di stima risultano di proprietà della _____, come meglio riportato nel quesito 1, per la quota pari a 1/1.

I cespiti si presentano in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo, il Sub 8 e 16 non risultavano occupati, mentre all'interno del posto auto coperto (Sub 4) era presente una vettura di terzi.



QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Immobile 1,2,3 e 4 – Comune di Olbia, Via Bellini angolo Via Caravaggio

Il compendio risulta posto all'interno del Comune di Olbia in Via Bellini angolo Via Caravaggio e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4);

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Bellini - Cortile

1. **ISCRIZIONE del 17/10/2012** - Registro Particolare 1108 Registro Generale 8743 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 40860/2011 del 16/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **TRASCRIZIONE del 08/08/2025** - Registro Particolare 7396 Registro Generale 10123 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 1101 del 17/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



Immobile 2 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

1. **ISCRIZIONE del 17/10/2012** - Registro Particolare 1108 Registro Generale 8743 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 40860/2011 del 16/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **ISCRIZIONE del 13/10/2015** - Registro Particolare 1102 Registro Generale 6831 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2279/2515 del 02/10/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
3. **TRASCRIZIONE del 08/08/2025** - Registro Particolare 7396 Registro Generale 10123 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 1101 del 17/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile 3 – Comune di Olbia, Via Caravaggio – Posto Auto Scoperto

1. **ISCRIZIONE del 17/10/2012** - Registro Particolare 1108 Registro Generale 8743 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 40860/2011 del 16/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **ISCRIZIONE del 13/10/2015** - Registro Particolare 1102 Registro Generale 6831 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2279/2515 del 02/10/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
3. **TRASCRIZIONE del 08/08/2025** - Registro Particolare 7396 Registro Generale 10123 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 1101 del 17/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile 4 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

1. **ISCRIZIONE del 17/10/2012** - Registro Particolare 1108 Registro Generale 8743 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 40860/2011 del 16/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **ISCRIZIONE del 13/10/2015** - Registro Particolare 1102 Registro Generale 6831 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2279/2515 del 02/10/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
3. **TRASCRIZIONE del 08/08/2025** - Registro Particolare 7396 Registro Generale 10123 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 1101 del 17/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



QUESITO QUATTORDICI

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

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

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

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

Metodologia estimativa adottata

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

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



Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare delle zone in cui insistono i beni caduti all'interno della procedura esecutiva, i prezzi afferenti sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

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

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

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili nell'area in cui insistono i cespiti caduti all'interno della procedura esecutiva.

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



Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Bellini – Area Urbana

Il bene oggetto di stima risulta costituito da un'area urbana sulla quale insiste un marciapiede destinato all'uso pubblico, privo di autonoma capacità funzionale ed economica, in quanto di fatto asservito alla collettività e alla viabilità pubblica; tale area, per caratteristiche intrinseche e per destinazione, non è suscettibile di utilizzazione esclusiva né di sfruttamento economico autonomo, configurandosi quale porzione destinata al pubblico transito e pertanto assimilabile, sotto il profilo funzionale a bene comune; alla luce di quanto sopra, il cespite deve ritenersi privo di autonomo valore di mercato, non risultando ordinariamente commerciabile in via indipendente, né suscettibile di apprezzamento economico separato rispetto al contesto urbano in cui è inserito; conseguentemente, ai fini della presente procedura esecutiva, allo stesso non viene attribuito un valore di stima autonomo.

Immobile 2 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al posto auto coperto sito in Olbia nella Via Bellini una valutazione unitaria di 800,00 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 2

Posto Auto Coperto – Piano Terra

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Posto Auto C.	11,00	1,00	11,00	€ 800,00	€ 8.800,00
TOTALE					€ 8.800,00
costi accertamento di conformità					€ 0,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 8.800,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a



conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 9.000,00 (diconsi Euro novemila/00)

Immobile 3 – Comune di Olbia, Via Caravaggio – Posto Auto Scoperto

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al posto auto scoperto sito in Olbia nella Via Caravaggio una valutazione unitaria di 600,00 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 3

Posto Auto Scoperto – Piano Terra

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Posto Auto S.	13,00	1,00	13,00	€ 600,00	€ 7.800,00
TOTALE					€ 7.800,00
costi accertamento di conformità					€ 1.650,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 6.150,00

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

€. 6.000,00 (diconsi Euro seimila/00)

Immobile 4 – Comune di Olbia, Via Bellini – Posto Auto Coperto

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al posto auto coperto sito in Olbia nella Via Bellini una valutazione unitaria di 800,00 €/Mq.



Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 4

Posto Auto Coperto – Piano Seminterrato

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Posto Auto C.	10,00	1,00	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
TOTALE					€ 8.000,00
costi accertamento di conformità					€ 0,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 8.000,00

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

€. 8.000,00 (diconsi Euro ottomila/00)

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

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 30 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 02.04.2026

Il Tecnico

Arch. _____



ALLEGATI

- **ALLEGATO A:**
 - Ispezioni Ipotecarie
- **ALLEGATO B:**
 - Visure Catastali
 - Planimetrie Catastali
 - Elaborato Planimetrico
- **ALLEGATO C:**
 - Concessione Edilizia n. 74/94 del 15.11.1994;
 - Concessione Edilizia n. 209/96 del 11.04.1996;
- **ALLEGATO D:**
 - Documentazione Fotografica

