
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carboni Francesco nell'Esecuzione Immobiliare 119/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Geom. CARBONI FRANCESCO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 – ABITAZIONE ubicatA a OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E)	3
Bene N° 2 – POSTO AUTO ubicatO a OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E)	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Consistenza	5
CRONISTORIA Dati Catastali	6
Bene N° 1 – ABITAZIONE ubicatA a OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E)	6
Bene N° 2 – POSTO AUTO ubicatO a OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E)	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 – ABITAZIONE ubicatA a OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E)	7
Bene N° 2 – POSTO AUTO ubicatO a OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E)	7
sTATO CONSERVATIVO	8
PARTI COMUNI-PATTI-SERVITù.....	8
stato occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
formalita' pregiudizievoli.....	9
normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità.....	10
<i>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</i>	11
vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità	11
<i>Valutazione del più probabile valore di mercato</i>	12
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA PERIZIA TECNICA	16

INCARICO

All'udienza del 02 aprile 2025, il sottoscritto Geom. Carboni Francesco con studio in [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. La nomina è stata notificata il giorno 03 aprile 2025 e, nella stessa data, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano 1°
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 15, categoria A/2, classe 1, 4 vani, 75 mq, rendita 578,43 €.
- **Bene 2** – Posto Auto ubicato a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano S2
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 31, categoria C/6, classe 1, 16 mq, rendita 79,79 €.

I suddetti beni sono stati ispezionati, misurati e fotografati dal sottoscritto in un sopralluogo effettuato il 14/07/2025 con la collaborazione del custode giudiziario (IVG).

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

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

La vendita dei beni non è soggetta a IVA.

Gli immobili pignorati sono comodamente divisibili ma, si ritiene opportuno creare un unico lotto di vendita al fine di garantire gli standard urbanistici (parcheggi) legati alla legge Tognoli e, altresì, l'adeguata commerciabilità del bene.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (VIA IMPERIA 197E)

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg. 41 mappale 4047 subalterno 15 ed è situato all'interno di una palazzina facente parte di un complesso residenziale costituito da più corpi di fabbrica e avente accesso dalla Via Imperia.

L'unità ad uso residenziale è ubicata al piano primo di uno stabile multipiano sviluppato su due piani fuori terra oltre che un piano seminterrato e un piano interrato.

Dalla SS 729 Sassari-Olbia, prendendo lo svincolo/uscita per Loiri e, alla rotonda imboccando la seconda uscita per procedere sulla Via Loiri per circa 700m., in successione svoltando sulla sinistra per la Via Carlo Collodi e, di seguito, alla rotonda sulla prima uscita verso la Via Imperia, percorrendo quest'ultima per circa 150 m., si giunge, svoltando sulla destra, al civico 197E; presso il suddetto civico sono presenti un accesso pedonale tramite le scale esterne dello stabile e, un accesso carraio che conduce al piano interrato, dove sono ubicati i vari posti auto.

Percorrendo le scale esterne sino al piano primo, si giunge al pianerottolo esterno dove, tramite portoncino blindato si accede all'abitazione oggetto della presente procedura così costituita: soggiorno-pranzo in soluzione open space con zona cottura e soppalco adibito a ripostiglio/magazzino, vano disimpegno che

conduce a n° 2 camere e un bagno; a completamento della stessa è presente una veranda principale, accessibile dal soggiorno tramite un ampio infisso scorrevole, e due ulteriori verande di dimensioni più contenute, pertinenti alle camere da letto.

La struttura portante dell'edificio è realizzata al piano interrato mediante muratura in blocchi di calcestruzzo e pilastri in cemento armato. Ai piani superiori, la muratura è costituita da blocchi Isotex, sempre abbinati a pilastri in cemento armato.

I solai sono composti da cordoli e architravi in cemento armato, mentre quelli intermedi e di copertura sono realizzati con travetti in c.a. e elementi in laterizio. La copertura è a falde, con manto in tegole tipo coppo.

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

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, corredati da persiane ove presenti, mentre le porte interne sono realizzate in legno massello.

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

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento mediante stufa a legna, collocata nel locale soggiorno-pranzo, e di caldaia a gas dedicata alla produzione di acqua calda sanitaria.

BENE N° 2 – POSTO AUTO UBICATO A OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (VIA IMPERIA 197E)

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg. 41 mappale 4047 subalterno 31 ed è situato all'interno di una palazzina avente accesso dalla Via Imperia 197E.

Dalla SS 729 Sassari-Olbia, prendendo lo svincolo/uscita per Loiri e, alla rotonda imboccando la seconda uscita per procedere sulla Via Loiri per circa 700m., in successione svoltando sulla sinistra per la Via Carlo Collodi e, di seguito, alla rotonda sulla prima uscita verso la Via Imperia, percorrendo quest'ultima per circa 150 m., si giunge, svoltando sulla destra, al civico 197E; presso il suddetto civico oltre all'accesso pedonale, è presente l'accesso carraio che permette mediante cancello elettrico, ingresso diretto al piano interrato adibito ad autorimessa.

La struttura portante del piano è con muratura in blocchi di calcestruzzo e pilastri in cemento armato.

Il posto auto in oggetto è situato sul lato destro, nelle immediate vicinanze dell'ingresso carrabile. Occupa la prima posizione della fila ed è delimitato da una porzione di muratura in cemento armato, nonché da pilastri collocati nella zona d'ingresso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- **Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano 1°
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 15, categoria A/2, classe 1, 4 vani, 75 mq, rendita 578,43 €.
- **Bene 2** – Posto Auto ubicato a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano S2
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 31, categoria C/6, classe 1, 16 mq, rendita 79,79 €.

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue. Il creditore procedente ha prodotto un Certificato notarile ai sensi dell'Art. 567 sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Milano, iscritta al Collegio Notarile di Milano. Tale Certificato attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati fino al 09 ottobre 2023.

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

La suddetta certificazione è stata integrata dal sottoscritto con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, con le planimetrie catastali delle unità immobiliari, oltre che alla documentazione comunale.

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

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

TITOLARITÀ

- **Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano 1°
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 15, categoria A/2, classe 1, 4 vani, 75 mq, rendita 578,43 €.
- **Bene 2** – Posto Auto ubicato a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano S2
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 31, categoria C/6, classe 1, 16 mq, rendita 79,79 €.

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

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al soggetto esecutato:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I beni sopra indicati sono pignorati **per l'intero della proprietà** e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Bene n° 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,36 mq	1,00	70,36 mq	H media . 2,70 m.	1°
Verande	19,55 mq	0,60	11,73 mq		1°
Totale superficie convenzionale:			82,09 mq		
Totale superficie in C.T.			82,00 mq		

Bene n° 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto Auto	16 mq	1	16 mq	H. 2,50 m.	S2

Totale superficie convenzionale:	16,00 mq	
Totale superficie in C.T.	16,00 mq	

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

Pur considerando che gli immobili pignorati sono comodamente divisibili, si ritiene opportuno creare un unico lotto di vendita al fine di garantire gli standard urbanistici (parcheggi) legati alla legge Tognoli e, altresì, l'adeguata commerciabilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'identificazione catastale delle unità immobiliari risulta aver subito le medesime variazioni sottoindicate.

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (VIA IMPERIA 197E)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 29/11/2007 al 20/11/2008 COSTITUZIONE del 29/11/2007 Pratica n. SS0345884 in atti dal 29/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4381.1/2007)	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 4047 sub. 15 Cat. A/2 cls. 1 Consistenza 4 vani Rendita: Euro 578,43
dal 20/11/2008 ad oggi Atto del 28/05/2008 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 89457 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4307.1/2008 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 18/06/2008 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/05/2025 Pratica n. SS0089386 in atti dal 08/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 89386.1/2025)	[REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 4047 sub. 15 Cat. A/2 cls. 1 Consistenza 4 vani Totale: 75 m2 Totale escluse aree scoperte: 69 m2 Rendita: Euro 578,43

BENE N° 2 – POSTO AUTO UBICATO A OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (VIA IMPERIA 197E)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 29/11/2007 al 20/11/2008 COSTITUZIONE del 29/11/2007 Pratica n. SS0345884 in atti dal 29/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4381.1/2007)	[REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 100/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 4047 sub. 31 Cat. C/6 cls. 1 Consistenza 15 mq. Rendita: Euro 79,79
dal 20/11/2008 ad oggi Atto del 28/05/2008 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 89457 -	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 4047 sub. 31 Cat. C/6 cls. 1 Consistenza 15 mq.

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4307.1/2008 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 18/06/2008 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/05/2025 Pratica n. SS0089386 in atti dal 08/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 89386.1/2025)	Diritto di: Proprietà per 1/1	Superficie 16 mq. Rendita: Euro 79,79
--	-------------------------------	--

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (VIA IMPERIA 197E)

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	4047	15	1	A/2	1	4 vani	75 mq	578,43 €	1°	No

Corrispondenza catastale

Non Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).
Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale in atti, si evidenziano la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

- 1. Presenza di soppalco nella zona cucina/cottura e disimpegno adibito a ripostiglio/dispensa;
- 2. Difformità metriche interne rientranti nella tollerabilità di legge;

Le difformità sopra indicate, vista l’impossibilità di procedere alla sanatoria della porzione di soppalco realizzata senza autorizzazione, necessita dell’esecuzione di opere di demolizione con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi; **non** si reputa necessario la predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA presso l’Agenzia delle Entrate..

BENE N° 2 – POSTO AUTO UBICATO A OLBIA (SS) - LOCALITA' COLCO' (VIA IMPERIA 197E)

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	4047	31	1	C/6	1	15 mq.	16 mq	79,79 €	S2	No

Corrispondenza catastale

Lieve difformità tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).

Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale in atti, si evidenzia l'errata indicazione dell'altezza riportata:

1. Altezza rilevata h. 2,50 contro altezza riportata in planimetria h. 2,40

Le difformità sopra evidenziate, non incidendo sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria, della classe e, conseguentemente, sulla rendita catastale dell'unità immobiliare, non comportano l'obbligo di presentazione di variazione catastale. Tale conclusione è conforme a quanto previsto dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 9 luglio 2010, nonché dalla normativa vigente in materia catastale.

STATO CONSERVATIVO

- **Bene 1** - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano 1°
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 15, categoria A/2, classe 1, 4 vani, 75 mq, rendita 578,43 €.

Dal sopralluogo compiuto si è potuto accertare che il bene si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Non sono emersi vizi né danni. Si segnala unicamente la possibile necessità di interventi di manutenzione ordinaria sulla parte esterna degli infissi e delle persiane.

- **Bene 2** – Posto Auto ubicato a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano S2
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 31, categoria C/6, classe 1, 16 mq, rendita 79,79 €.

Dal sopralluogo compiuto si è potuto accertare che il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Viene utilizzato sia come posto auto che, momentaneamente come deposito.

PARTI COMUNI-PATTI-SERVITÙ

Risulta essere presente condominio denominato Cond. Via Imperia Corpo B amministrato dal Geom. Ivan Stopponi.

Sono presenti parti comuni condominiali quali scale esterne di accesso ai vari appartamenti, utenze, etc. presenti del corpo di fabbrica.

STATO OCCUPAZIONE

I beni oggetto del pignoramento al momento del sopralluogo risultano occupati e utilizzati dal soggetto esecutato e dalla propria famiglia (compagna e figli).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e dalle visure ipotecarie storiche reperite dal sottoscritto si evidenzia che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento come indicato anche nella relazione notarile allegata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'esecuzione delle ispezioni ipotecarie al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni a carico degli immobili, si sono evidenziate le seguenti medesime formalità per ambedue i beni che, vengono riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 18/12/1990 al 13/08/2025.

Bene 1 - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano 1°
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 15, categoria A/2, classe 1, 4 vani, 75 mq, rendita 578,43 €.

Bene 2 – Posto Auto ubicato a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano S2
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 31, categoria C/6, classe 1, 16 mq, rendita 79,79 €.

- **TRASCRIZIONE del 04/04/2008 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'** - Registro Particolare 2521 Registro Generale 3950 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67846/25589 del 14/03/2008. Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 17/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 4307 Registro Generale 6602 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 89457/23520 del 28/05/2008. Nota disponibile in formato elettronico
- **ANNOTAZIONE del 22/08/2008 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA** - Registro Particolare 1566 Registro Generale 9856 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 99845/29441 del 14/05/2008. Nota disponibile in formato elettronico: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1241 del 2007
- **TRASCRIZIONE del 22/10/2008 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO** - Registro Particolare 7843 Registro Generale 12031 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 90605/24288 del 13/10/2008. Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 04/10/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 8312 Registro Generale 11366 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 899 del 26/07/2023. Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente relazione ricadono, secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia, in Zona C-1.6 – Espansione Residenziale, località Colcò – Solaria, all'interno del Piano di Fabbricazione "Immobiliare Solaria".

Per quanto riguarda i piani sovraordinati:

- PAI_PGRA: l'immobile è classificato in zona Hg0, ovvero aree oggetto di studio per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto né potenziali.
- P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale): l'immobile ricade nell'Ambito di Paesaggio 18 – Golfo di Olbia, all'interno del tematismo Espansioni Recenti.

Inoltre, l'area è soggetta a tutela ai sensi dell'ex art. 143 del D.Lgs. 42/2004, in quanto classificata come Bene Paesaggistico d'Insieme – Fascia Costiera

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Olbia (Prot. N. 60544 in data 12/05/2025), il sottoscritto riceveva da parte dell'Ente la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 225/06 del 19.04.2006 (Realizzazione di un complesso residenziale nella lottizzazione convenzionata zona "Colcò" lotti 40-41-42-43)
- DUAAP N. 9545 del 01.02.2010 (Realizzazione di un complesso residenziale nella lottizzazione convenzionata zona "Colcò" lotti 40-41-42-43 – Variante Finale senza aumento di volume)
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N° 9627;

Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità

Bene 1 - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano 1°
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 15, categoria A/2, classe 1, 4 vani, 75 mq, rendita 578,43 €.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti relativi all'ultimo titolo abilitativo (DUAAP N. 9545 del 01.02.2010) e, lo stato reale, si evidenzia la presenza di lievi difformità metriche rientranti all'interno della tollerabilità di legge e, la realizzazione di un soppalco nella zona adibita a zona cottura e disimpegno.

Sanabilità

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate e in considerazione delle disposizioni normative vigenti, nonché dell'impossibilità di procedere alla sanatoria della porzione di soppalco realizzata senza autorizzazione, si rende necessario l'esecuzione di opere di demolizione del suddetto soppalco e il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, conformemente alle indicazioni progettuali approvate.

Bene 2 – Posto Auto ubicato a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) - piano S2
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 41, particella 4047, sub. 31, categoria C/6, classe 1, 16 mq, rendita 79,79 €.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti relativi all'ultimo titolo abilitativo (DUAAP N. 9545 del 01.02.2010) e, lo stato reale, si evidenzia la presenza di difformità riguardante l'altezza del piano interessato (interrato) nel quale si è rilevata un'altezza pari a m. 2,50, rispetto a quella indicata in progetto pari a m. 2,40.

Sanabilità

Vista la difformità riscontrata, e in considerazione delle disposizioni normative vigenti, nonché dell'impossibilità di procedere alla sanatoria si rende necessario l'esecuzione di opere atte a consentire il ripristino dello stato dei luoghi.

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

Si sottolinea che la valutazione sopra esposta è riferita al momento in cui questa è stata eseguita, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico APE dell'immobile residenziale (sub. 15). Il sottoscritto ha pertanto proceduto con la sua redazione (Allegato n. 5). Per quanto concerne l'autorimessa (sub. 31), lo stesso è escluso dall'obbligo di redazione dell'APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

È presente condominio denominato Cond. Via Imperia Corpo B amministrato dal [REDACTED] i.
Al momento non si è a conoscenza dell'ammontare degli oneri condominiali.
Sono presenti vincoli di tipo paesaggistico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ

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

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

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

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

Questo è calcolato ai sensi del "provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" (GU n. 182 del 7 agosto 2007), in cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le

quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo della stima, a quello antecedente e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

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

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

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

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

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

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

Fase applicativa

VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

Immobile sito in Comune di Olbia – Loc. Colcò (Via Imperia 197E), identificato al Fg. 41 mapp. 4047 sub. 15

1) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI OMI.

Valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e opportunamente corretti di una quota pari ai coefficienti di merito riferiti al secondo semestre 2024 del Comune di Olbia zona/fascia C2 – Semicentrale/Olbia Sud/Bandinu/Poltu Quadu/Sa Marinedda. Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario per Abitazioni di Tipo Civile (stato normale) varia da un valore minimo medio di 1.500,00 €/mq ad un valore massimo medio di 1.850,00 €/mq, con un valore medio di 1.675,00 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula: **Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K x C =**
(1.500,00 €/mq + (1.850,00 €/mq - € 1.500,00) x 0,43) x 1 = 1.649,00 €/mq C.T.

Dove:

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

K: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ con K pari al **0,43** in cui K1= 0,5 e K2= 0,4

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

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

Dall'indagine di mercato, riferito ai valori OMI precedentemente indicati si è ottenuto un valore unitario medio per immobili pari a circa **1.675,00 €/mq.** che, verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,78** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile, ottenendo un valore medio corretto pari a **1.307,00€/mq in C.T.**

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

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

N.	Valore offerta €	Superficie (mq)	Valore Unitario	Ubicazione	Agenzia immobiliare	Riferimento
1	€ 200.000,00	74,00	€ 2.703,00	Via Avellino, 1	Idealista – RedHomes Olbia	32431630
2	€ 170.000,00	51,00 + box	€ 3.333,00	Via Frosinone, 81	Idealista – Soloaffarimmobiliari	B184
3	€ 280.000,00	100,00	€ 2.800,00	Via Imperia 128	Immobiliare.it - Key Estate	13750

Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili pari a circa **2.945,00 €/mq** che opportunamente corretto dei coefficienti sopra riportati consente di ottenere un **V medio corretto di 2.297,00 €/mq in C.T.**

Dai singoli valori delle stime sopra esposte si ottiene pertanto un valore medio in CT pari a 1.751,00 €/mq in C.T.

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

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

TABELLA 1 – SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparable)			
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Immobile	Comune	Olbia	Olbia	Olbia	Olbia
	Toponimo	-	-	-	
	Foglio	-	-	-	

dati catastali	Particella	-	-	-	
	sup. ragg. (ai sensi del D.P.R.138/98)	68	105	76	96
	Cat. Catastale	A/2	A/2	A/2	A/2
Fonte dato	rep o rif	feb-24	mar-24	ott-24	apr-24
valori	prezzo/valore	€ 163.000,00	€ 240.000,00	€ 180.000,00	€ 250.000,00
	prezzo/valore unitario	2.397,00 €	2.286,00 €	2.368,00 €	2.604,00 €
epoca	Semestre /mese	I/ 02	I/03	II/10	I/04
	Anno	2024	2024	2024	2024
zona OMI anno riferimento compravendita	zona OMI	C2	C2	C2	C2
	quotazione min	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
	quotazione max	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.850,00
CONSISTENZE	Vani principale	68	98	76	96
	Autorimessa reale	-	14	-	-
	Altre pertinenze	-	-	-	-

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

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

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

TABELLA 2 – RIALLINEAMENTO DATI

CARATTERISTICHE		unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
PREZZO INIZIALE	P0	€/mq	2.397,00 €	2.286,00 €	2.368,00 €	2.604,00 €
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject VOMI med S	€/mq	€ 1.675,00	€ 1.675,00	€ 1.675,00	€ 1.675,00
	valore OMI medio comparable VOMI med C	€/mq	€ 1.675,00	€ 1.675,00	€ 1.675,00	€ 1.675,00
	kETL = VOMI med S / VOMI med C	n°	1,00	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	Pc = PO x kETL	€/mq	2.397,00 €	2.286,00 €	2.368,00 €	2.604,00 €
PREZZO UNITARIO CORRETTO PC		€/mq	2.397,00 €	2.286,00 €	2.368,00 €	2.604,00 €
VALORE MEDIO COMPARABILI					€/mq 2.414,00	

¹ L'allineamento del subject e dei comparables, è effettuato con riferimento alle zone, alle tipologie e ai semestri di rilevazione dell'OMI, attraverso un coefficiente composto: $V_{OMI}(epoca\ S, zona\ S) / V_{OMI}(epoca\ C, zona\ C)$
 $V_{OMI}(epoca\ S, zona\ S)$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, nella zona in cui ricade il subject stesso;
 $V_{OMI}(epoca\ C, zona\ C)$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui si riferisce il prezzo del comparable, nella zona in cui ricade il comparable stesso;
in modo tale da ottenere le conseguenti correzioni di ciascun prezzo.

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare è

In definitiva si otterrà:

- 1) Media Comparabili 2.414,00 €/mq;
- 2) Media Normativa UNI 1.751,00 €/mq;

Dai dati sopra esposti si ottiene un valore medio in C.T. pari a **€/mq 2.083,00**

Per determinare il valore dell'autorimessa (sub. 31 – C/6), si è deciso di procedere alla sua valutazione applicando una percentuale sul valore dell'immobile residenziale, calcolato sulla base del coefficiente di ragguaglio della superficie commerciale. Poiché l'autorimessa non è collegata al vano principale, il coefficiente è pari al 50%. Pertanto, il valore del bene identificati al **Fg. 41 Mapp. 4047 sub. 31** è pari a **1.041,50 €/mq**.

Tanto rilevato, considerato che:

- Gli immobili in esame si trovano in discreto stato di manutenzione e conservazione;
- la vendita avverrà senza garanzie per vizi della cosa, ragion per cui si ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del valore che si ritiene congruo quantificare nel 2% dell'importo stimato;
- il prezzo medio dichiarato nella zona di riferimento risulta essere di 2.083,00 €/mq per l'abitazione e, 1.041,50 €/mq per l'autorimessa;

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 - Abitazione ubicata a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) piano 1°	82,00 mq	2.083,00 €/mq	€ 170.806,00	100%	€ 170.806,00
Bene 2 – Posto Auto ubicato a Olbia (SS) – LOCALITA' COLCO' (Via Imperia 197E) piano S2	16,00 mq	1.041,50 €/mq	€ 16.664,00	100%	€ 16.664,00
Valore di stima:					€ 187.470,00
A dedurre costi di regolarizzazione edilizia e catastale o ripristino dei luoghi (- 4%)					-€ 7.499,00
A dedurre costi di manutenzione (- 5%)					-€ 9.374,00
A dedurre riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (- 2 %)					-€ 3.749,00
Più probabile valore di mercato al netto delle riduzioni					€ 166.848,00
arrotondamento					€ 2,00
Più probabile valore di mercato arrotondato					166.850,00 €

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

Sassari, li 06/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Doc. Fotografica
- ✓ N° 2 Doc. Catastale e Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 3 Doc. Comunale
- ✓ N° 4 Attestato Prestazione Energetica (APE)
- ✓ N° 5 Ricevute invio bozza

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA PERIZIA TECNICA

Premessa

Il sottoscritto Geom. Francesco Carboni, in qualità di CTU ed Esperto Stimatore Qualificato, a seguito di disposizioni del G.E., contenute nel verbale di udienza, ha inviato alle parti tramite raccomandata (parte esecutata) e per via telematica in data 04 e 17/09/2025 (altre parti), la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

Considerazioni

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

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