



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 120/2023



PARTI IN CAUSA

CREDITORE



[REDACTED]



DEBITORE



[REDACTED]



[REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Antonia PALOMBELLA



### IL TECNICO INCARICATO C.T.U.

Arch. Daniela LATTUNEDDU



piazza del Carmine 42/C  
07029 Tempio Pausania

Firmato Da: LATTUNEDDU DANIELA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA\_3 Serial#: 51cdab9752e243f9aa8a65c6375a701ff1



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





INDICE

**PREMESSA**

**QUESITO N. 1**

1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

4

**QUESITO N. 2**

MODULO DELL'ESPERTO

**QUESITO N. 3**

3.1 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DELLE VISURE CATASTALI

5

3.2 TITOLI EDILIZI

7

3.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

7

3.4 TITOLO DI PROVENIENZA

7

**QUESITO N. 4**

4.1 CONFORMITÀ TRA LO STATO ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO

9

**QUESITO N. 5**

5.1 VARIAZIONI CATASTALI

10

**QUESITO N. 6**

CERTIFICATI

**QUESITO N. 7**

7.1 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

12

7.2 VALUTAZIONE E CALCOLO CORRISPETTIVO

13

**QUESITO N. 8**

ATTO DI ASSEGNAZIONE

10

**QUESITO N. 9**

9.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RINNOVATE

14

9.2 ALTRI PESI: SERVITÙ PASSIVA E SERVITÙ PASSIVA PUBBLICA

15

**QUESITO N. 10**

10.1 VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

16

10.2 SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

16

10.3 COSTI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA

16

**QUESITO N. 11**

11.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

17

A – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

17

B – PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITÀ

18

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**

**QUESITO N. 12**

12.1 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI



20

**QUESITO N. 13**

13.1 DIVISIBILITÀ E FRAZIONAMENTO

21

**QUESITO N. 14**

DESCRIZIONE DEI BENI



UBICAZIONE

21

CARATTERISTICHE

22

SUPERFICIE E CONSISTENZA

23

CONFINI CATASTALI

24

25

**QUESITO N. 15**

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO



26

VALORE LOTTO

**CONCLUSIONI**



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

Piazza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**PREMESSA**



La sottoscritta Architetto **Daniela LATTUNEDDU**, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari al n. 678, con studio di progettazione in Tempio Pausania, piazza Del Carmine 42/C, su incarico del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa **Antonia PALOMBELLA**, ha redatto la presente relazione di stima relativa a due beni di proprietà della [REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà su due beni ubicati a Olbia (SS) in via Sacidano 4.

Tali beni sono risultati essere un immobile commerciale, ubicato al piano terra di uno palazzo di 4 piani, e una porzione di terreno facente parte di un lotto parzialmente occupato da un fabbricato, e ubicato dietro lo stabile citato.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 30/09/2024 e l'11 del mese di marzo del 2025 è avvenuto il sopralluogo.

**Quesito n. 1**

*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.*

**1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

Esaminati gli atti del procedimento ed i documenti depositati ex-art. 567 c.p.c., e dopo aver estratto copia della documentazione, la sottoscritta ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente e aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di seguito riportandone le risultanze:

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento | presente     |
| Istanza di Vendita                                  | presente     |
| 2. Estratto di Mappa                                | presente     |
| 3. Certificato Notarile                             | presente     |
| 4. Certificati Ipotecari                            | presenti     |
| 5. Visure Storiche Catastali                        | NON presenti |

**La documentazione è risultata idonea allo svolgimento dell'incarico.**

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



## Quesito n.2

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.

Il modulo dell'esperto per il controllo della documentazione (ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.)  
è stato depositato in data 24/03/2025.

## Quesito n.3

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edili (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; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; 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.

### 3.1 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DELLE VISURE CATASTALI

Per l'**identificazione** e l'**individuazione** degli immobili pignorati è stato necessario acquisire le visure catastali storiche, gli estratti delle mappe censuarie e l'elaborato planimetrico, così da poter individuare con esattezza i beni e identificarli dal punto di vista catastale (vedasi **Allegato n. 2**).

Tale ricerca è stata propedeutica per l'inoltro della richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente al terreno identificato col mappale 135.

Nell' Atto di pignoramento vengono indicati come oggetto di esproprio due beni ubicati nel Comune di Olbia, censiti e descritti come segue:

- Immobile censito al N.C.U.E. di Olbia al foglio 36, particella 3662\* subalterno 1, Categoria C/1, classe 1, consistenza 160 mq. Dati di superficie 204 mq.  
Ubicato in via Sarcidano 4 interno A – PT  
Diritto: **Proprietà 1/1;**
- Immobile censito al C.T. di Olbia al foglio 36, particella 135\*\*, superficie 151 mq ubicato sul retro della palazzina di via Sarcidano e parzialmente occupato da fabbricato  
Diritto: **Proprietà 1/1\*\*\*.**

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: danielalaattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120/2023 R.G.E.  
-RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA-**

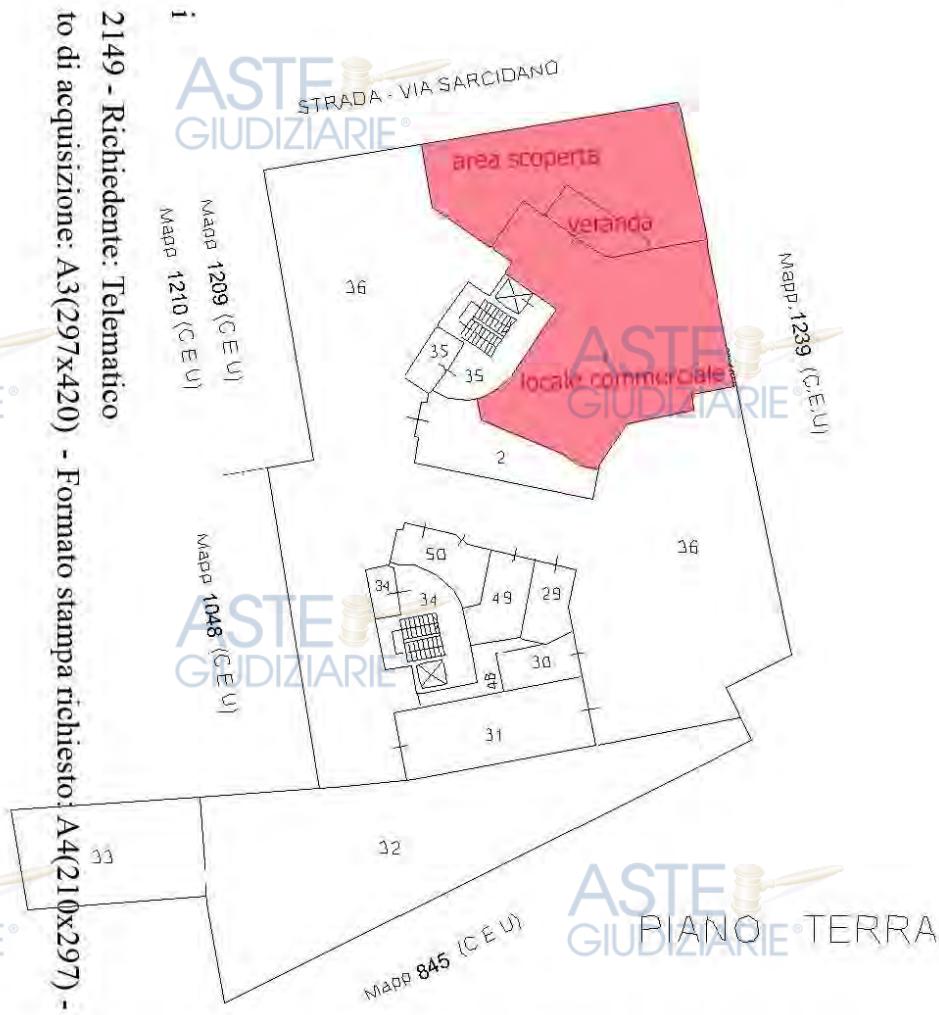
**ASTE  
GIUDIZIARIE**

Dalla presa in visione degli elaborati catastali è emerso che il subalterno 1 è costituito da un locale commerciale con annessa area esterna verandata e scoperta, così come indicato nella figura sottostante:

**ASTE**  
che il subalterno 1 è

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2149 - Richiedente: Telematico  
to di acquisizione: A3(297x420)



*Figura n.1 – Stralcio elaborato planimetrico individuazione subalterno 1*

ASTE  
GIUDIZIARIE PIANO<sup>®</sup>TE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nota C.T.U.

\*La particella 3662 deriva catastalmente da terreno identificato al Foglio 36 particella 846 del C.T.;  
\*\*Si segnala che il mappale 135 viene indicato e descritto nell'Atto di Pignoramento, ma non è stato indicato né nella Nota di trascrizione, né nell'Istanza di vendita, ciò ha determinato l'inefficacia del pignoramento limitatamente a tale bene (*vedasi Paragrafo 4*) così come stabilito nell'Atto del Giudice del 01/04/2025.

\*\*\*Si segnala che dopo la presa in visione dell'Atto di provenienza, il mappale 135 è risultato essere stato ceduto a seguito di Permuta (*vedasi Paragrafo 3.4*).

**DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO**  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
www.aste-giudiziarie.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: LATTUNEDDU DANIELA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51cda9752e243d9a8a65c6375a70f1



### 3.2 TITOLI EDILIZI

Dopo un colloquio con il personale dell’Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del Comune di Olbia, si è proceduto a richiedere con procedura di Accesso agli atti (*Allegato n.3*) la documentazione relativa all’immobile identificato con la particella 3662 al subalterno 1.

Dall’ispezione l’immobile è risultato autorizzato dai seguenti titoli edili:

1. **Concessione Edilizia n. 457/2006** del 24.07.2006 riguardante la *“Realizzazione di un complesso residenziale e commerciale”* sito in un terreno ubicato in Olbia in via Sarcidano al n.7 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 36 mappali 846 e 135.
2. **Variante alla C.E. n.457/2006** autorizzata dal **Provvedimento autorizzatorio unico n. 303 del 10 luglio 2008**.
3. **Agibilità n. 9815 del 07/10/2009** (vedasi *Allegato n.3*).

### 3.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

È stato poi acquisito in data 19/03/2025, limitatamente al mappale 135, il Certificato di destinazione urbanistica (*Allegato n.4*). Il terreno è risultato in base alla **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 n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva, ricadere in:

**ZONA “B2” RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO DENSO** (art. 18.1 delle Norme di Attuazione).

### 3.4 TITOLO DI PROVENIENZA

I beni eseguiti sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Olbia (OT) – C.F. 02059840906, per la quota dell’intero in piena proprietà, a seguito di **ATTO DI PERMUTA** del **17/07/2006** a rogito del Notaio [REDACTED] repertorio n. **92342/24318**.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: danielala.tattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Atto TRASCRITTO il 07/08/2006 ai nn. 11075/7409, da potere di [REDACTED], nata ad [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED],  
nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (vedasi *Allegato n.5*).

A seguito della presa visione e lettura dell'Atto, si evidenzia che al punto 3) i signori [REDACTED] e

[REDACTED] "accettano ed in comunione e parti uguali acquistano – le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale," e precisamente **al punto C)** "porzione di area da adibire a parcheggi della superficie di 151 mq (centocinquantuno), confinante con: proprietà Petta, proprietà Putzu ed erigendo fabbricato."..."detta area risulta individuata con delimitazione **in giallo sulla planimetria**" allegata all'Atto.

Dopo aver visionato la planimetria allegata all'Atto (riprodotta nell'immagine sottostante), l'area citata è risultata essere identificata catastalmente al Foglio 36 Particella 135.



Figura n.2

Stralcio Tavola Variante con indicazione aree citate nell'Atto di permuta

Dunque, il terreno identificato al foglio 36 particella 135, benché catastalmente intestato alla società esecutata, non risulta nella disponibilità della stessa.

Nota C.T.U.

\* Non è stato possibile avere copia degli Allegati all'Atto per impossibilità da parte della Conservatoria a riprodurre l'elaborato.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



### Quesito n.4

Accertai 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 differenza, 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.

#### 4.1 CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO

##### ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento depositato in Cancelleria il 19/09/2023 Repertorio 1083/2023,

Trascritto al n. 4 in data 19/10/2023 Registro Generale n. 12060, Registro Particolare n. 8796,

a favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED] INC codice fiscale [REDACTED]

contro: [REDACTED] con sede  
in C... - C.F. [REDACTED]

Dall'analisi della documentazione depositata è emerso che:

- nell'Atto di Pignoramento del 19/09/2023 (repertorio 1083/2023) i due beni eseguiti e identificati al foglio 36 con la particella 3662 subalterno 1 e particella 135, sono indicati e descritti in maniera esatta ed esaustiva e ne hanno determinato l'univoca individuazione;
- nella Nota di Trascrizione del 19/10/2023 (Registro generale n. 12060 Registro particolare n. 8796), relativa all'Atto di Pignoramento sopracitato, TRASCRITTO a Tempio Pausania è indicato, come oggetto di pignoramento, un solo bene immobile, identificato come segue:

Comune G015 - OLBIA (SS)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 36  
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE  
Indirizzo VIA SARCIDANO

Particella 3662  
Consistenza -  
Subalterno 1  
N. civico 4

Inoltre, benché il mappale 135 sia gravato da Ipoteca volontaria, non è indicato neanche nell'Istanza di vendita.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



A seguito di quanto sopradescritto è stata inoltrata apposita istanza al Giudice per le E. I. in data 01/04/2025, che ha dichiarato l'efficacia del pignoramento limitatamente al bene identificato al foglio 36 particella 3662 sub alterno 1.

Si è dunque provveduto a stralciare dalla presente perizia il terreno identificato con la particella 135.



### Quesito n.5

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.

#### 5.1 VARIAZIONI CATASTALI

Per quanto riguarda la regolarità catastale del locale commerciale si sono visionate le schede catastali e gli elaborati planimetrici e attualmente l'immobile risulta accatastato come segue:

Comune:	Olbia			Indirizzo:	via Sarcidano		Piano T
Foglio:	36	Particella:	3662	Subalterno:	1	Zona censuaria:	1
Categoria:	C/1	Classe:	1	Consistenza:	160 mq		
Dati di superficie	204 mq			Rendita catastale:	€ 4.652,24		
Intestati catastali	(CF: [REDACTED] * [REDACTED])			Diritto di proprietà	1/1		

L'immobile è accatastato come locale commerciale con accessorio annesso (veranda) e area esterna (corte) di pertinenza.



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





A seguito della comparazione di tali documenti con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, **non sono state riscontrate difformità riguardanti la consistenza dell'immobile, ma difformità riconducibili a divisione interna degli spazi**, dovuta all'attività di ristorazione esercitata nel locale.



Figura n. 3 – Stralcio planimetria catastale agli atti



Figura n. 4 – Stato dei luoghi alla data del 11/03/2025

Nella Figura 4 sono riportate in rosso le tramezzature esistenti realizzate a seguito dell'esercizio dell'attività di ristorazione.

Tali opere, come riportato nel **Paragrafo 11.2**, non risultano autorizzate da nessun titolo abilitativo, mentre la conformazione dei tramezzi, così come descritta nella planimetria catastale agli atti (Figura 3), è riconducibile al *Provvedimento autorizzatorio unico n. 303 del 2008* citato al **Paragrafo 3.2**.

Per questi motivi, **l'accatastamento esistente è stato considerato corretto e non si è ritenuto necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale** per diversa distribuzione degli spazi interni.

**Nota C.T.U.**

\* La società a seguito di Atto per Mutamento di Denominazione di impresa del [REDACTED], ha cambiato denominazione in [REDACTED]

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



### Quesito n.6

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 esecutari 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;

A seguito di richiesta presso gli uffici del Comune di Golfo Aranci è emerso che il signor [REDACTED], socio accomandatario e legale rappresentante dell' [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), è risultato essere coniugato con [REDACTED], matrimonio avvenuto a [REDACTED] il [REDACTED] (vedasi *Allegato n. 7*).

### Quesito n.7

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'elaborazione 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 esplicitamente 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 expressa 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.

#### 7.1 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Durante l'accesso dell'11 marzo 2025, il locale commerciale è risultato occupato e adibito a ristorante il cui gestore è il sig. [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] occupa l'immobile in qualità di conduttore del contratto di affitto stipulato in data [REDACTED] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Olbia al n. [REDACTED] in data [REDACTED]

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Al punto 1) del contratto (vedasi **Allegato n. 6**) viene concessa in locazione l'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 36 particella 3632 sub.1, in possesso di agibilità n. 9815, per la durata di anni sei (6), con proroga tacita di altri sei, a far data dal 30/10/2010 e la prima scadenza il 29/10/2016.

**Il contratto è risultato con data certa anteriore al pignoramento del 2023, ma, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Territoriale di Olbia dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il contratto sopracitato non risulta rinnovato ai fini fiscali.**

## 7.2 VALUTAZIONE E CALCOLO CORRISPETTIVO

Al punto 2) del contratto **il corrispettivo della locazione è convenuto in € 15.000,00 (euro quindici mila)** all'anno più IVA da corrispondere mediante 12 rate anticipate di € 1.250,00+IVA, con scadenza al 5 di ogni mese dell'anno.

A giudizio della scrivente il canone annuo va rivalutato secondo l'adeguamento ISTAT annuale per gli affitti e la percentuale di rivalutazione prevista nel contratto.

Poiché ai sensi dell'articolo 2948 del C.C., i crediti derivanti dai canoni di locazione si prescrivono in 5 anni, verranno considerati i coefficienti Istat dal mese di Ottobre 2020 al mese di aprile 2025

Per quanto riguarda la percentuale di rivalutazione, quest'ultima non è indicata nel contratto, e si opterà per una rivalutazione del 75%.

Ovvero:

$$\text{canone annuale} * (\text{Variaz. Istat} * \% \text{rivalutazione}) = \text{aumento annuo}$$

PERIODO	Variazione Istat % annuale	% di rivalutazione	Variazione	Aumento annuo	Canone annuale
Ottobre 2021	+2,8	75%	+2,1	€ 315,00	€ 15.315,00
Ottobre 2022	+11,5	75%	+8,62	€ 1.320,00	€ 16.635,00
Ottobre 2023	+1,7	75%	+1,275	€ 212,00	€ 16.847,00
Ottobre 2024	+0,8	75%	+0,6	€ 101,00	€ 16.948,00
Aprile 2025	+1,7	75%	+1,275	€ 216,00	€ 17.164,00

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

Piazza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



A seguito di calcolo avvenuto il canone mensile di locazione rivalutato in base alla variazione Istat risulta essere variato in cifra tonda a € 1.430,00 + IVA (euro millequattrocentotrenta) e il canone annuo a € 17.160,00 + IVA (euro diciassettemilacentosessanta).

### **Quesito n.8**

Accertò se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:  
i) acquisiscia 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, acquisiscia copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettua 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 sottraggia la somma così quantificata dal valore base del bene.

L'immobile oggetto di pignoramento non è una prima abitazione.

**Non è presente un atto di assegnazione.**

### **Quesito n.9**

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 serviti) 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, serviti, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o serviti 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).

#### **9.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle ispezioni, eseguite telematicamente sul Portale dell'Agenzia delle Entrate – Sister, relativamente alla Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, sugli immobili pignorati risultano gravanti ulteriori formalità pregiudizievoli (vedasi Allegato n. 1) non indicate nella Relazione Notarile, a cura del Dott. [REDACTED] depositata nel 2023:

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

**ISCRIZIONE**

1. **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 21/01/2023 repertorio n. 53/2023, iscritta a Tempio Pausania (SS) in data 14/01/2025 - Registro Particolare 34 Registro Generale 265

**a favore:** COMITATO

**contro:** L...

**gravante** per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile F. 36 Part. 3662 sub.1

## 9.2 ALTRI PESI: SERVITU' DI PASSAGGIO E SERVITU' PASSIVE PUBBLICHE

Dalla presa in visione dell'atto di provenienza non risultano né servitù di passaggio né servitù passive gravanti sull'immobile e sull'area di pertinenza, ma una servitù di passaggio carrabile e pedonale insistente sull'area adiacente al complesso residenziale, e identificata con la particella 3662 subalterno 36 (*Bene comune non censibile*), **a favore del subalterno 32.**



Figura n.7 – Stralcio elaborato planimetrico 2015

Tale servitù risulta nell'Atto di permuto, dove si legge che: "la società [REDACTED] sul cortile di pertinenza dell'erigendo complesso,

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



costituisce fin d'ora una servitù di passaggio carrabile e pedonale, vincolante anche per i futuri proprietari, a favore dell'area di cui al punto C) del presente atto." (vedasi Figura n.2 del Paragrafo 3.3 – Atto di provenienza).

Tale area è risultata identificata con il subalterno 32, come dalla Figura n.7.

Al momento dell'accesso la servitù è risultata essere attiva (vedasi Paragrafo 14).



### Quesito n.10

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.

#### 10.1 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Si dà atto dell'esistenza di un regolamento di condominio a rogito del Notaio Goveani R., regolarmente registrato e trascritto in data 11/11/2008 - Registro Particolare 8530 Registro Generale 12962, in base al quale emergono vincoli e oneri di natura condominiale.

#### 10.2 SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

A seguito di corrispondenza intercorsa con l'amministratore del "Condominio la Magnolia", le spese condominiali per l'anno 2024, relative al locale commerciale pignorato, sono risultate essere pari ad € 994,10, così come descritto nello schema inviato e sotto riportato;

Saldo Finale 2023	01 SPESE GENERALI DI PROPRIETA'	02 MANUTENZIONE ORDINARIA	SPESA SCALA A	SPESA SCALA B	06 IDRICI	Totale Gestione 2024	Versamenti 2024	Saldo 2024	Versamenti 2025	SALDO
- 343,14 €	-	128,9200 € 251,35	-	-	399,5813 € 399,61	€ 994,10	- € 853,00	€ 141,10	- 300,00 €	- 158,90 €

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**Non sono state rilevate spese insolute al 2025, ma un saldo positivo di € 158,90.**

### **10.3 COSTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA**

I costi necessari per la cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, sono di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo, ed € 200,00 di imposta ipotecaria per cancellazione pignoramento, per un **totale di € 294,00**, al netto di eventuali oneri professionali.

#### **Quesito n.11**

*Accerchi 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 obblazioni 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. 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.*

*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;*

### **11.1 CONFORMITA' URBANISTICA**

A seguito della documentazione prodotta dall'esecutato, e della comparazione tra le pratiche edilizie reperite con l'Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Olbia, e il rilievo fotografico e metrico eseguito sul bene al momento del sopralluogo, si è accertato quanto segue.

#### **A REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA AGIBILITA'**

Dall'esame della documentazione è risultato che **tutto lo stabile è stato realizzato in forza alla Concessione Edilizia n. 457/2006** del 24.07.2006 riguardante la **"Realizzazione di un complesso residenziale e commerciale"** sito in un terreno ubicato in Olbia in via Sarcidano al n.7 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 36 mappali 846\* e 135.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Successivamente, è stata presentata in data 21.12.2007 la domanda di **Variante alla C.E. n. 457/2006** autorizzata dal **Provvedimento autorizzatorio unico n. 303 del 10 luglio 2008**.

Tale variante ha interessato l'immobile pignorato e identificato al Foglio 36 con la part. 3662 sub. 1.

Le opere in variante hanno consentito la realizzazione di un locale commerciale con un ufficio, un archivio, e bagni di servizio all'immobile, e area esterna destinata ai parcheggi ad uso esclusivo del locale commerciale, così come illustrato nelle planimetrie sottostante:

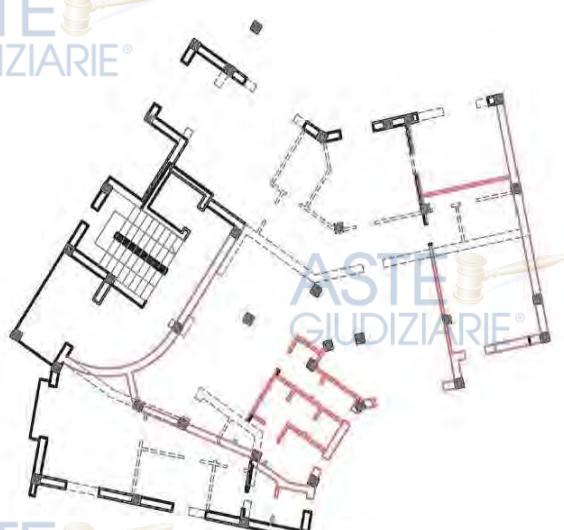


Figura n.8 e n. 9

Estratto tavola 2/a e 2 della Variante 457/2006

Tutto lo stabile, compreso il subalterno 1 così come autorizzato dalla variante, è soggetto ad **Agibilità n. 9815 del 07/10/2009** (vedasi *Allegato n. 3*).

## B PRESENZA DI OPERE ABBUSIVE E SANABILITÀ'

A seguito della presa visione della documentazione tecnica depositata e della comparazione delle tavole progettuali con lo stato di fatto, **sono state riscontrate difformità riguardanti le tramezzature e la quota del pavimento inferiore al piano di campagna di circa 50 cm.**

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Quest'ultima modificata rispetto al progetto approvato, con tutta probabilità, è stata realizzata in fase di costruzione, mentre, le modifiche riguardanti la suddivisione degli spazi e la loro destinazione d'uso, sono state apportate a seguito dell'esercizio dell'attività di ristorazione, così come descritto nell'immagine sottostante.



Figura n.10

Estratto della planimetria catastale con in rosso le modifiche interne

Si segnala che al momento dell'accesso il locatario dell'immobile ha fornito alla sottoscritta e al delegato, copia della pratica relativa all'esercizio dell'attività di ristorazione: **DUAAP** (immediato avvio 0 giorni) del **26/11/2010** numero di protocollo **109492**.

Tale pratica, presentata al SUAPE di Olbia, pur essendo correlata da una planimetria che ne descrive in maniera parziale lo stato attuale dei luoghi, è riferita solo all'esercizio dell'attività produttiva da esercitare nel locale, e non comporta valutazioni tecniche di tipo edilizio (vedasi Allegato n. 7).

Poiché le modifiche non trovano riscontro nella documentazione edilizia citata al punto precedente a tutt'oggi **non è possibile certificare la regolarità edilizia del bene pignorato.**

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



**Per la regolarizzazione del locale commerciale, sarà necessario o ripristinare lo stato concessionato o, in alternativa, presentare una pratica in sanatoria per la regolarizzazione delle opere realizzate così da poter richiedere una nuova agibilità in conformità allo stato di fatto.**

**Le spese** necessaria per ristabilire lo stato di progetto autorizzato riguardanti la demolizione dei tramezzi e il ripristino dello stato concessionato compresi gli impianti possono essere quantificate in € 250,00/300,00 al mq.

**Gli oneri concessori** necessari per la regolarizzazione, a mezzo pratica in accertamento di conformità, delle irregolarità riscontrate, sebbene siano da stabilire esattamente dall'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria, possono essere quantificate in circa € 500,00 (sanzione) + 10% del computo metrico estimativo.

**Gli oneri professionali** possono variare da € 4.000,00 e € 6.000,00.

**Nota C.T.U.**

\*La particella 846 col quale è identificato il terreno oggetto di lottizzazione ha poi generato l'immobile censito al N.C.E.U. di Olbia al Foglio 36 particella 3662.

**Quesito n.12**

*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.*

**12.1 DATI URBANISTICI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI**

Alla data del 19/03/2025 (vedasi **Paragrafo 3.3**), il palazzo in cui è ubicato l'immobile risiede, in base alla **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 n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva, in **Zona B2 – zona residenziale di completamento denso** (art. 18.1 delle Norme di Attuazione) – MA\_06 / Macro Area B2 – ristrutturazione.

Sono zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: danielala.tattuneddu@archiworldpec.it



### Quesito n.13

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.

Valutà 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.

#### 13.1 DIVISIBILITÀ E FRAZIONAMENTO BENI

**Trattasi di un solo bene esecutato e in piena proprietà alla società esecutata.**

### Quesito n.14

Descrivere, 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 trattasse di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

#### DESCRIZIONE DEI BENI

Il 11 del mese di marzo del 2025 è stato effettuato il sopralluogo da parte della sottoscritta C.T.U. congiuntamente al custode giudiziario Geom. [REDACTED], come da verbale redatto e allegato alla presente perizia (vedasi *Allegato n. 8*). Ciò è avvenuto previa comunicazione ai debitori e in accordo con l'occupante.

Al momento dell'accesso erano presenti il legale rappresentante della [REDACTED]

il sig. [REDACTED], e il conduttore del locale il sig. [REDACTED].

In quell'occasione è stato possibile accedere all'immobile, procedere alle misurazioni, al rilievo fotografico e a una valutazione dello stato di conservazione.

La documentazione fotografica relativa ai sopralluoghi è raccolta nell'*Allegato n. 9*.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120/2023 R.G.E.  
-RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA-



Il complesso edilizio in cui si trova l'immobile è sito a Olbia, al n. 4 di via Sarcidano, strada pubblica parallela alla via Roma, ed è posizionato in **area centrale** limitrofa al lungomare via Re di Puglia.

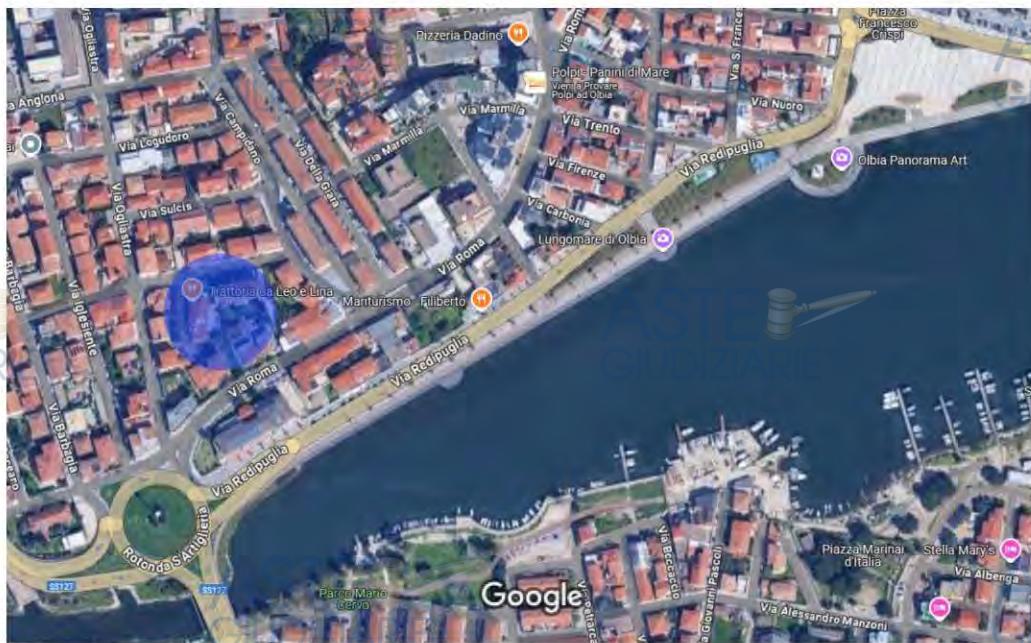


Figura n.10  
Individuazione urbanistica immobile

Il lotto è situato al piano terra di uno stabile di 4 piani con annesso corte condominiale carrabile e parcheggi condominali privati. Tutto il complesso è denominato "Condominio la Magnolia".

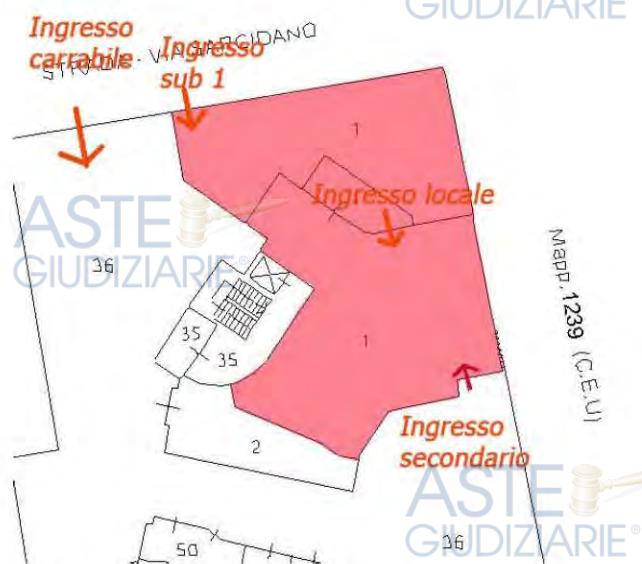


Figura n.11

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratto Elaborato Planimetrico – Accessi



È stato possibile accedere all’immobile attraverso la corte di pertinenza delimitata da una struttura in legno amovibile e ingresso al locale commerciale posto sul lato nord sotto la veranda (*vedasi figura n.11*). Si evince la presenza di un secondo ingresso sul lato sud, che affaccia direttamente su area condominiale (*subalterno 36*).

Il bene pignorato (*subalterno 1*) è posto all’estremità del palazzo che si affaccia su via Sarcidano, ed è costituito da un locale commerciale di 174 mq con annessa area esterna verandata di 16 mq e area scoperta di circa 135 mq (*vedasi figura n.12*).

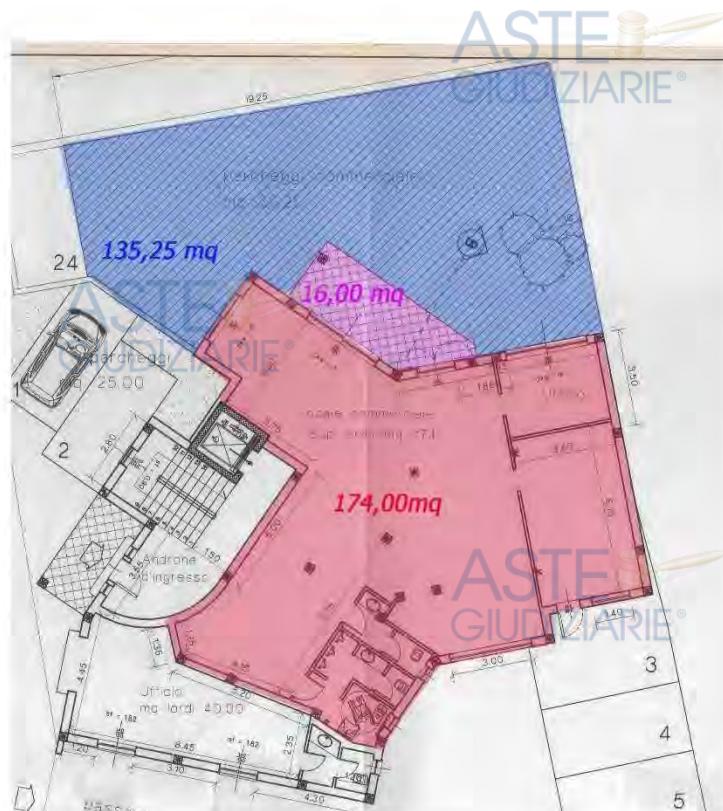


Figura n.12  
Estratto tavola 8 della C.E. 1037/2000 – Planimetria

## CARATTERISTICHE

Al momento del sopralluogo l’immobile commerciale è risultato essere adibito a ristorante, così come anticipato al Paragrafo 7, ed è composto da una sala ristorante con bagni, e cucina con annessi servizi igienici. La struttura portante di tutto l’edificio è mista, realizzata con pilastri in cemento armato e solai in laterocemento. Le tamponature e i tramezzi sono in laterizio.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Nel locale commerciale le tramezzature esistenti sono state realizzate in cartongesso, ad esclusione di quelle relative ai bagni, e sempre in cartongesso è stato realizzato un controsoffitto che definisce l'altezza interna che è pari a 3 metri\*.

L'immobile è risultato essere in buone condizioni pur avendo subito dei danni relativi alle alluvioni che hanno colpito Olbia nel 2013 e nel 2015 e, poiché posizionato ad una quota inferiore rispetto all'area esterna, è soggetto a fenomeni di umidità di risalita.

Per tali motivi il conduttore dell'attività di ristorazione ha provveduto a rivestire anche i muri perimetrati con il cartongesso così come illustrato nella figura n. 8 al Paragrafo 11.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano a norma, e per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti vengono utilizzati condizionatori elettrici.

Non sono state rinvenute le certificazioni riferite agli impianti.

## SUPERFICI E CONSISTENZA

Poiché la divisione interna degli spazi è stata realizzata in maniera precaria e in difformità con quanto autorizzato, le superfici e la consistenza dell'immobile sono state valutate così come autorizzate.

La tabella sottostante indica le superfici nette utili suddivise in locale commerciale, accessorie dirette e aree scoperte, riferite allo stato concessionario dell'immobile:

<b>Subalterno 1</b>	<b>Sup. Netta</b>
Locale commerciale	123,00mq
Ufficio	12,00 mq
Archivio	23,00 mq
Bagni	16,00 mq
<b>Totale Superficie utile</b>	<b>174,00 mq</b>
<b>Superficie accessoria</b>	
Veranda aperta	16,00 mq
<b>Aree scoperte</b>	
Corte	136,25 mq

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Tutti i confini dell'unità eseguita risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri divisorii o recinzioni che separano le proprietà.

Il subalterno 1 confina:

a sud con altre proprietà (subalterno 2 - Uffici) e corte condominiale (subalterno 36);

a est con altre proprietà (Mappale 1239);

a nord con strada pubblica (via Sarcidano);

a ovest con corte condominiale (subalterno 36).

Nota C.T.U.

\*Al momento dell'accesso il signor [redatto] dichiarato che l'altezza tra pavimento e soffitto è di 3,50 metri.

**Quesito n. 15**

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.

**CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

**METODO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza dell'immobile si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" e il principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La consistenza è stata determinata considerando la superficie commerciale la cui misurazione è fatta al lordo delle murature esterne (max 50 cm) ed interne, con il 50% delle

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: danielalaattuneddu@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



murature in comune fino a 25 cm, e le superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dal DPR 138/98 e nella norma UNI 10750.

Una volta valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto ad effettuare la stima utilizzando il cosiddetto *valore di mercato*, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in una normale condizione di mercato. Si è dunque proceduto con la consultazione della banca dati l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 2° semestre dell'anno 2024, e per ottenere una valutazione più legata al valore attuale di vendita si sono interpellate alcune agenzie immobiliari operanti a Olbia.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., valore vanno sommati gli adeguamenti e le correzioni della stima, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

### VALORE DEL LOTTO

	Superficie Lorda	Coeff. di Ragguglio	Superficie Commerciale
Locale commerciale	195,00 mq	1	195,00 mq
Veranda	16,00 mq	0,25	4,00 mq
Aree scoperte	136,00 mq	0,1	13,60 mq
Superficie commerciale			212,60 mq

### STIMA DELL'IMMOBILE

Per gli immobili residenziali ubicati in Olbia zona centrale, il valore di vendita per i locali commerciali con area esterna annessa allocati al piano terra di edifici residenziali con una superficie commerciale di circa 40 mq, indicato dalle agenzie immobiliari interpellate, varia tra 1.800 e 2.000 €/mq.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: danielala.tattuneddu@archiworldpec.it



Dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari risulta che il valore di mercato per immobili residenziali (abitazione di tipo civile) in comune di Olbia siti in fascia Centrale/Centro storico – Stazione – San Simplicio – Codice Zona C2, varia tra min di 900 €/mq ed un max di 1.700 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale.

Poiché, i due dati non risultano in linea tra di loro e considerando che l'immobile, benché costruito nel 2015, risulta in buone condizioni ed è inserito in una zona limitrofa al lungomare di Olbia e soggetta ad interventi di riqualificazione urbana, si è fatto riferimento al valore medio tra quelli sopracitati che è pari 1.450,00 €/mq arrotondando per eccesso a € 1.500,00 ottenendo il seguente risultato:



$$213 \text{ mq} \times € 1.500,00 \text{ (valore medio)} = € 319.500,00$$



Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e nello specifico caso, il valore di stima va anche corretto in riferimento agli oneri necessari per la regolarizzazione edilizia e lo stato di uso e di manutenzione possono complessivamente quantificarsi in € 50.000,00 circa



$$€ 319.500,00 - € 50.000,00 = € 269.500,00$$



Alla fine, il prezzo stimato per il Lotto risulta essere:



$$\underline{V = € 270.000,00}$$

(Duecentosettanta/00 euro cifra tonda)



che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta.

Il valore del Lotto
€ 270.000,00
(Duecentosettanta/00 euro)



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di n. 27 pagine più gli allegati, ed è depositata in n. 1 copia cartacea, e n. 2 copie digitali su supporto informatico, di cui una copia ripulita dai dati sensibili riservata al custode.

La scrivente ritiene di aver svolto completamente il compito assegnatole e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, resta a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici dovessero necessitare.

Tempio Pausania, lì 20.06.2026

**IL TECNICO INCARICATO**  
**Esperto stimatore**  
*Arch. Daniela Lattuneddu*



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

