



# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI



### ELABORATO PERITALE



**PROCEDURA ESECUTIVA:** R.G.E. n. [REDACTED]

**G. E.:** [REDACTED]

**UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI:** [REDACTED]

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO:** [REDACTED]

**DEBITORE:** [REDACTED]

**DEBITORE:** [REDACTED]



Olbia, li 05.02.2026



L'esperto  
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

*Giovanni Pinna*





<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1 QUESITI .....</b>	<b>4</b>
<b>2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>7</b>
<b>3 RISPOSTE AI QUESITI.....</b>	<b>9</b>
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	9
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE .....	13
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	20
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO .....	20
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	21
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA – SANABILITA’ .....	22
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO .....	31
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE .....	31
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI .....	32
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA’ IN NATURA.....	32
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE .....	32
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....	33
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	33
3.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	35
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>39</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>39</b>





Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]



Ill.mo G.E. [REDACTED]



**PREMESSA**

Lo scrivente Arch. [REDACTED], [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 20 agosto 2025 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED] nel procedimento esecutivo [REDACTED], iniziato ad istanza dalla società [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], contro la società [REDACTED] e la società [REDACTED]

Il giorno 2 settembre 2025 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. QUESITI

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3. RISPOSTA AI QUESITI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Si evidenzia che il bene immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

*“locale adibito a bar-ristorante consistente in un unico ambiente al piano terra, con soppalco avente identica destinazione e con annessi locale cucina e servizi, della consistenza catastale di mq 369, confinante per tre lati con beni condominiali e con le unità immobiliari distinte dalle sigle “B/5” e “B/6”, facente parte del complesso edilizio residenziale sito in **Comune di Palau, località “Tanca Manna”, Via La Galatea snc, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Palau al Foglio 6, Part. 1221, Sub. 39, Cat. C/1, Classe 1, mq 369, R.C. Euro 8.709,17, piano T.**”*

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





### QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

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

### QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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

### QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

**Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

### QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

**Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del





Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

#### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### **QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”**

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

#### **QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”**

**Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

#### **QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”**

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

#### **QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”**

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

#### **QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario,





all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

#### **QUESITO N. 11 – “Stato del bene”**

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

#### **QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

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

#### **QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”**

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

#### **QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**

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





## 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI



Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
02.09.2025	Accettazione incarico e giuramento di rito
02.09.2025	Estrazione copia fascicolo
22.10.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
29.10.2025	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
29.10.2025	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Palau (SS)
03.11.2025	Accesso presso Ufficio Tecnico – Comune di Palau (SS)
12.11.2025	Ricezione risposta da Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
02.12.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
09.12.2025	Primo accesso ai luoghi in Comune di Palau (SS)
10.12.2025	Secondo accesso ai luoghi in Comune di Palau (SS)
18.12.2025	Richiesta informazioni presso Condominio Tanca Manna
14.01.2026	Ricezione risposta da Condomino Tanca Manna
15.01.2026	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

In data 02 settembre 2025 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 29/2025 (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 02 settembre 2025 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 22 ottobre 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, planimetrie catastali, estratto di mappa presso catasto terreni, relativi al bene da staggire (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 29 ottobre 2025 lo scrivente faceva istanza all'Agenzia delle entrate di Sassari circa la presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per l'immobile oggetto di stima ricevendo risposta a mezzo PEC in data 05 novembre 2025 (Cfr. *Allegato E – Contratti di locazione*).

In data 29 ottobre 2025 lo scrivente inviava richiesta agli Uffici Tecnici del Comune di Palau (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria, APE e del certificato di agibilità relativamente al bene immobile oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 03 novembre 2025 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie riferite al bene immobile oggetto di procedura (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).





In data 02 dicembre 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 09 dicembre 2025 lo scrivente, dopo regolare invito ed accordi occorsi tra il Custode nominato e la società proprietaria del bene, eseguiva, congiuntamente al custode nominato, un primo sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento. In tale occasione il bene risultava essere chiuso e nessun referente della società proprietaria si presentava all'incontro. Lo scrivente effettuava dunque le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobile oggetto di procedura con esclusivo riferimento agli esterni (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 10 dicembre 2025 lo scrivente eseguiva un secondo sopralluogo congiuntamente al custode nominato. In tale occasione il custode, vista l'ordinanza di liberazione del G.E., procedeva all'accesso forzoso al bene e lo scrivente effettuava le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobile oggetto di procedura anche con riferimento anche agli ambienti interni (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 18 dicembre 2025 lo scrivente inviava richiesta all'amministratore del Condominio Tanca Manna circa la quantificazione delle spese annue, delle spese non pagate, delle spese straordinarie già deliberate e dell'esistenza di un regolamento condominiale ed eventuale sua copia ricevendo quanto richiesto in data 14 gennaio 2026 (Cfr. *Allegato F – Documentazione condominiale*).

In data 15 gennaio 2026 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).





### 3. RISPOSTE AI QUESITI



#### 3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù della Certificazione Notarile allegata al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobile oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze.

Si fa osservare che la certificazione notarile agli atti risale al 05.06.2025 e lo scrivente in ha provveduto ad acquisire le visure ipotecarie e catastali aggiornate constatando che in data successiva al deposito della relazione notarile, risulta trascritta una ulteriore formalità con la quale in bene oggetto di procedura è stato trasferito a terzi come meglio descritto a seguire.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di cambiali, Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED] A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura.**

##### Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Domanda Giudiziale nascente da Revoca atti soggetti a trascrizione emesso da Tribunale [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] e [REDACTED] Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura e relativa all'atto di conferimento in data 22 agosto 2022 a rogito del Notaio Ferone Gianluigi, repertorio 8126, in seguito meglio descritto.**
- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] nascente da Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura.**





**Atti di provenienza:**

- Con **atto di compravendita**, in data [REDACTED], ricevuto dal notaio [REDACTED] trascritto a Tempio Pausania in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] tramite il quale l'area di sedime sulla quale è stato edificato quanto in argomento pervenne alla società [REDACTED]
- Con **atto di compravendita** del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] nn. [REDACTED] la società C [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura.
- Con **atto di conferimento in società** del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED] riceveva dalla società [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura.
- Con **atto di conferimento in società** del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura.

Documenti successivi correlati:

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** derivante da **Sentenza di Inefficacia Relativa ex Art. 2901 C.C.** emessa dal Tribunale Ordinario di [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], nella quale a margine si legge:

*"Il Tribunale di [REDACTED], in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione reietta, così provvede: - dichiara l'inefficacia dell'atto di disposizione patrimoniale stipulato dal debitore in data [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] - racc. n. [REDACTED] (trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] r.gen. e [REDACTED] r.part.) nei confronti dell'attore condominio "[REDACTED]".*

- Con **atto di conferimento in società** tramite **scrittura privata con sottoscrizione** autenticata dal Notaio [REDACTED] il [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED] riceveva dalla società [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura.





### Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente il bene immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):
  - a. Visure storiche per immobile presso Catasto Fabbricati
  - b. Visure storiche per immobile presso Catasto Terreni
  - c. Estratto di Mappa
  - d. Planimetrie Catastali
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
  1. Ispezioni Ipotecarie n. T71923 su foglio 6, particella 1221, subalterno 39 catasto fabbricati, comprensiva di:
    - a. Elenco Immobili
    - b. Elenco sintetico delle formalità
    - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Contratto preliminare di vendita
    - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Atto di compravendita – Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]
    - e. **Nota di iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Concessione a garanzia di cambiali
    - f. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Conferimento in società
    - g. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Conferimento in società
      - i. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Sentenza di inefficacia relativa
    - h. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Revoca atti soggetti a trascrizione
    - i. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Sentenza di inefficacia relativa
    - j. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
    - k. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Conferimento in società



### Conclusioni al quesito n.1:

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento, tuttavia, alla data di redazione del presente elaborato peritale, risulta che **la proprietà del bene oggetto di procedura è stata trasferita dall'esecutato alla società** [REDACTED]

[REDACTED] come risulta da recente Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Si fa rilevare che grava sul bene l'ulteriore formalità non afferente alla procedura in argomento:

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di cambiali, Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED]**

Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED]

**A favore di** [REDACTED]

**Contro** [REDACTED]

**Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura.**

A tal riguardo si evidenzia che la società [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzata risulta nella presente procedura come creditore iscritto non intervenuto

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.



### 3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

**Bene oggetto di procedura esecutiva:** Unità immobiliare sita in Palau (SS), località Tanca Manna, via Galatea, distinta al N.C.E.U. al foglio 6, mappale 1221, subalterno 39 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

#### 1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

L'unità immobiliare pignorata, accatastata come negozio e botteghe, è ubicata in località nel Comune di Palau in località Tanca Manna all'interno dell'omonimo Condominio.

Il complesso all'interno del quale è ospitato il bene oggetto di procedura trova ubicazione a Nord/Ovest della zona centrale della cittadina di Palau distando circa 1,5 km dal Municipio. Il porto turistico è ubicato ad Est del complesso e dista circa 1 km. Nelle immediate vicinanze del bene si trova la spiaggia de "La Sciumara", collocata a Nord/ovest rispetto al fabbricato.

Tale complesso, articolato seguendo la naturale orografia del terreno, si sviluppa su più piani fuori terra oltre a un piano interrato ed è costituito da svariati corpi di fabbrica ospitanti diverse tipologie di unità immobiliari a destinazione commerciale e residenziale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente. Nelle immediate vicinanze del bene oggetto di procedura sono presenti alcuni bar, ristoranti e mercati facilmente raggiungibile anche a piedi.

Per tutte le attività non disponibili nelle immediate vicinanze del comprensorio si può fare riferimento al comune di Palau all'interno del quale sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 4.000 abitanti.

Le spiagge più note e più vicine, oltre alla già citata spiaggia de "La Sciumara", sono quelle di Porto Faro, di Palau Vecchio, dell'Isolotto, di Baia Saraceno, raggiungibili tramite autovettura in pochi minuti. Inoltre, considerando la posizione geografica privilegiata del comprensorio, esso è un punto strategico per poter visitare le spiagge del settore nordorientale della Sardegna e quelle della Costa Smeralda, raggiungibili attraverso autovettura con una tempistica variabile a seconda della distanza. Si aggiunge che Palau rappresenta un punto di collegamento fondamentale con l'Arcipelago de La Maddalena per il quale, ogni giorno, sono previste svariato tratte marittime sia turistiche che commerciali.



Figura 1 – Ubicazione – il Comune di Palau è evidenziato da un perimetro rosso





Figura 2 – Ubicazione – il Condominio Tanca Manna all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura è evidenziato da un perimetro rosso



Figura 3 – Ubicazione – Zoom – il Condominio Tanca Manna all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura è evidenziato da un perimetro rosso



Figura 4 – vista frontale del bene





## 2. Descrizione dell'immobile pignorato

Il primo sopralluogo è avvenuto in data 9 dicembre 2025 in presenza del custode nominato dal G.E., previa regolare comunicazione avvenuta tra il custode nominato e le società esegutate e l'attuale società detentrica del possesso del bene ed accordi occorsi. In tale occasione il bene risultava essere chiuso e nessun referente della società proprietaria si presentava all'incontro. Lo scrivente effettuava dunque le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobile oggetto di procedura con esclusivo riferimento agli esterni (Cfr. *Allegato L - Verbale Accesso ai Luoghi*).

Il secondo sopralluogo è avvenuto in data 10 dicembre 2025 congiuntamente al custode nominato. In tale occasione il custode, vista l'ordinanza di liberazione del G.E., procedeva all'accesso forzoso al bene e lo scrivente effettuava le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobile oggetto di procedura anche con riferimento agli ambienti interni (Cfr. *Allegato L - Verbale Accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetti accessi ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene, come già osservato, coincide con un locale commerciale, destinato nella fattispecie a ristorante, ubicato nel settore B del complesso residenziale e negozi Tanca Manna, collocato al piano terra e al piano soppalcato con accesso sia dal piano terra che dal piano soppalcato tramite una rampa esterna.

Il bene presenta la seguente distribuzione degli ambienti:

- Al piano terra è presente un ampio ambiente destinato alla somministrazione di cibi e bevande con retro-bancone, una dispensa, un ambiente posteriore di filtro tra un ufficio e i servizi igienici dotati di antibagno. Esternamente è presente un patio circoscritto da pilastri;
- Al piano soppalcato, collegato con il piano terra da una scala interna, è presente un ambiente destinato alla somministrazione di cibi e bevande distribuito a ferro di cavallo intorno al perimetro del bene, una zona cottura a vista con aria di passaggio clienti e personale, una cucina con un servizio igienico e zona dispensa semi separata, un deposito ed i servizi igienici destinati al pubblico dotati di antibagno.





### **3. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile**

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di procedura è in generale scarso e l'immobile necessita di importanti interventi di manutenzione al fine di essere effettivamente fruibile.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** in cemento armato;
- **Strutture portanti:** struttura intelaiata in cemento armato;
- **Solai di interpiano:** in laterocemento;
- **Copertura:** con solaio a doppia falda e rivestimento in tegole;
- **Scale:** in cemento armato;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** in muratura di mattoni forati di laterizio;
- **Intonaci:** al civile;
- **Tinteggiature:** realizzate con coloranti della gamma cromatica delle terre;
- **Infissi esterni:** in legno vetro singolo;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** interni in gres;
- **Rivestimenti della cucina:** piastrelle in ceramica;
- **Rivestimenti della zona bagno:** piastrelle in ceramica;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Servizio igienico:** dotati di wc, lavandino;
- **Fognature:** le acque di scarico dei reflui sono convogliate verso pompe di rilancio e da esse vengono inviate alle fognature comunali; non vi è un autonomo depuratore;
- **Allacciamento rete idrica:** presente; il consumo dell'acqua è rilevato da un unico contatore condominiale con ripartizione in base ai millesimi di proprietà; non vi sono contatori individuali;
- **Allacciamento rete elettrica:** presente; il consumo dell'energia elettrica a servizio dei beni condominiali è rilevato da un unico contatore i cui consumi sono ripartiti in base ai millesimi di proprietà; ciascuna unità immobiliare ha un proprio contatore autonomo per gli usi privati;
- **Allacciamento gas:** non presente.

**Si specifica che i giorni dell'accesso ai luoghi l'immobile versava in completo stato di abbandono e non è stato possibile valutare lo stato di funzionamento dell'impianto idrico e dell'impianto elettrico**





#### 4. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato alle figure 5 e 6 proposte nelle pagine a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti non riporta puntualmente le quote e differisce dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti Piano terra	Superficie calpestabile
Ristorante 1 con retro-bancone	110,30 mq
Dispensa 1	9,42 mq
Scala	7,00 mq
Disimpegno	16,70 mq
Ufficio	5,77 mq
Antibagno 1	2,99 mq
W.C.1	4,00 mq
W.C.2	4,11 mq
<b>Totale spazi interni</b>	<b>160,29 mq</b>
Patio	61,11 mq
<b>Totale spazi esterni</b>	<b>61,11 mq</b>

**TOTALE PIANO TERRA 221,40 mq**

Ambienti Piano soppalcato	Superficie calpestabile
Ristorante 2	126,80 mq
Zona cucina a vista con area di passaggio	40,15 mq
Deposito	9,42 mq
Cucina	29,51 mq
Dispensa 2	1,44 mq
Antibagno 2	3,02 mq
W.C.3	2,07 mq
W.C.4	1,44 mq
Antibagno 3	3,45 mq
W.C.5	1,82 mq
<b>Totale spazi interni</b>	<b>219,12 mq</b>
Scala esterna	8,83 mq
<b>Totale spazi esterni</b>	<b>8,83 mq</b>

**TOTALE PIANO SOPPALCATO 227,95 mq**

**TOTALE COMPLESSIVO piano terra più soppalcato 449,35 mq**



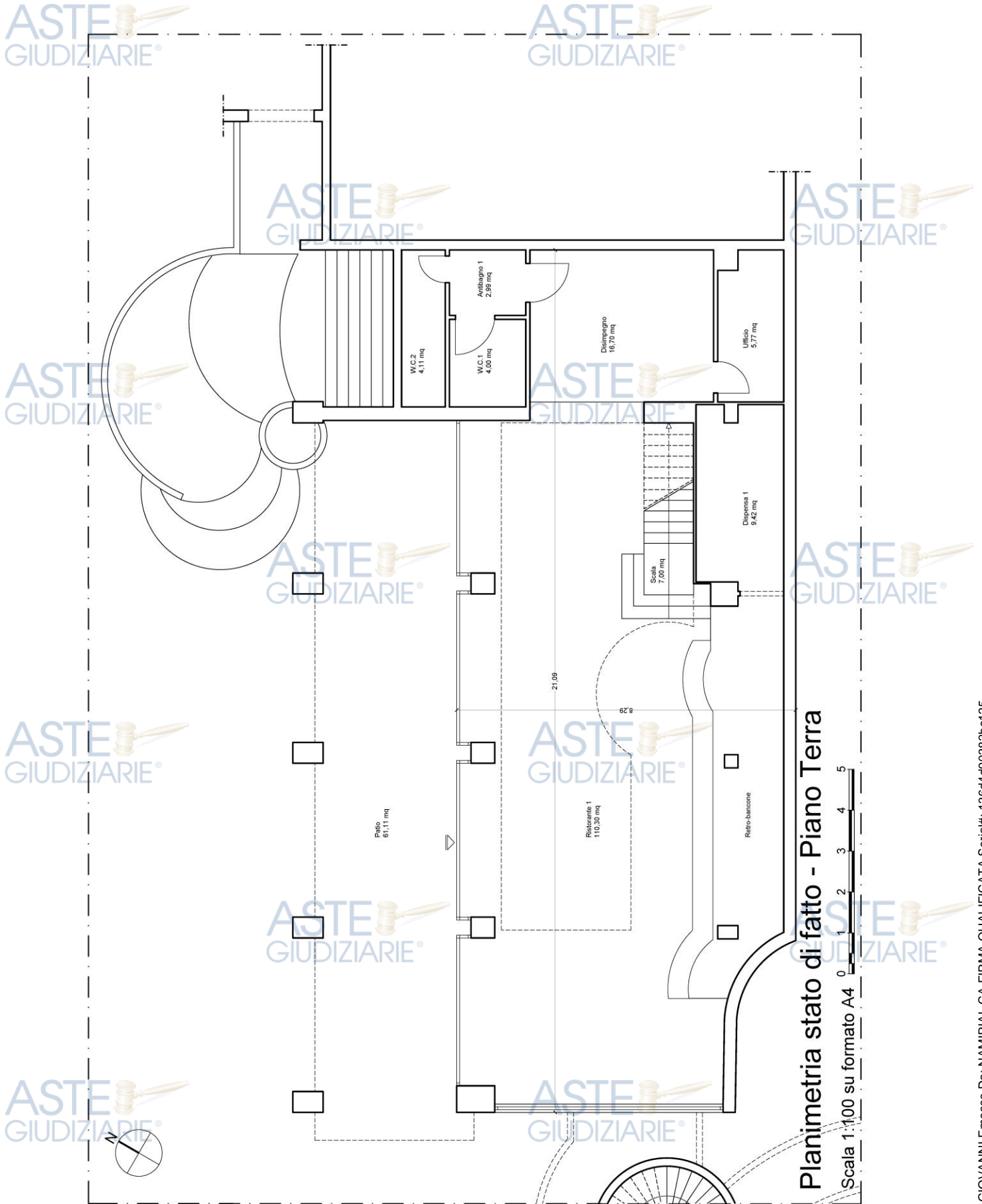


Figura 5 – Planimetria dello stato di fatto rilevato – Piano Terra



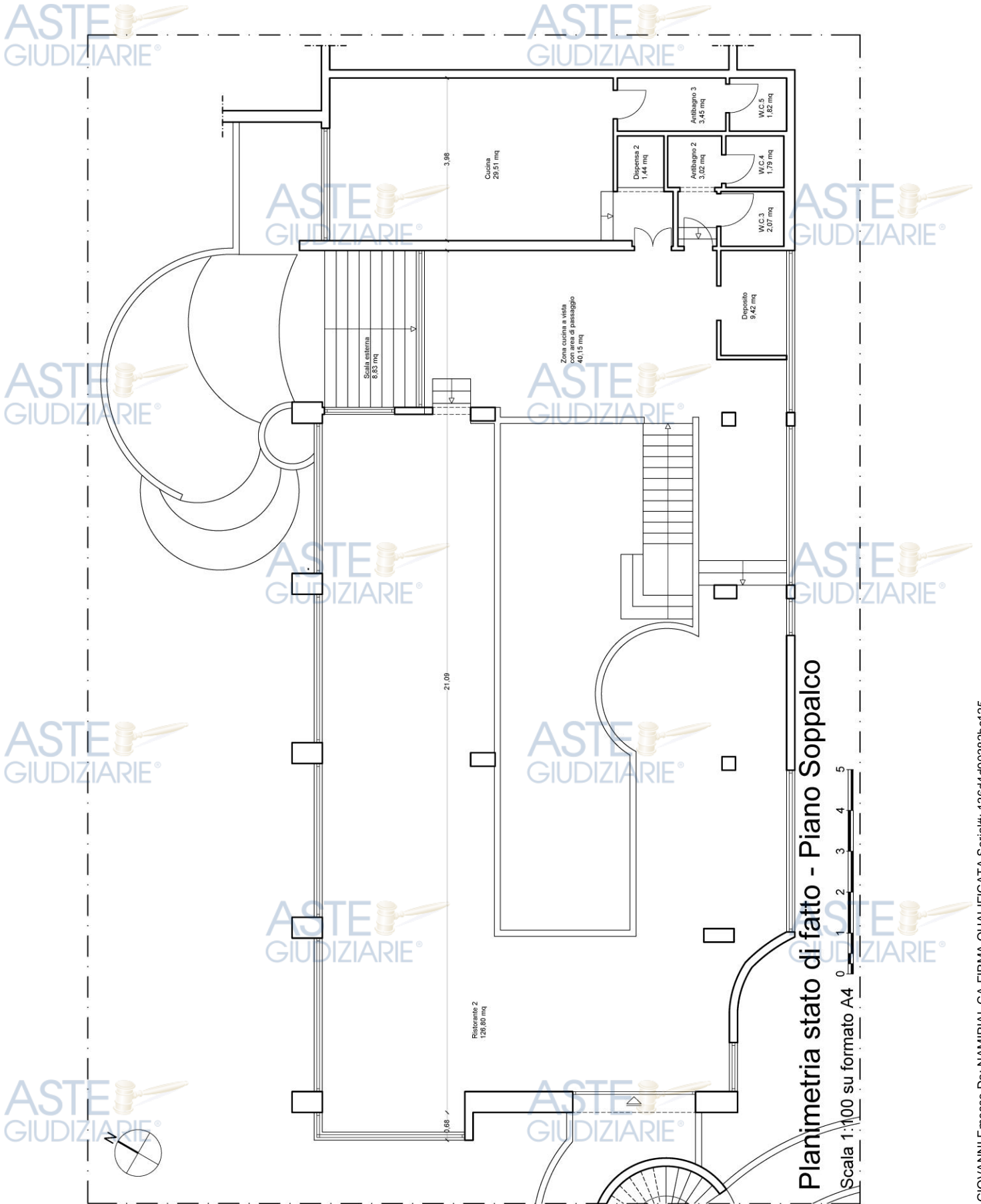


Figura 6 – Planimetria dello stato di fatto rilevato – Piano Soppalco





### 3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati relativi al bene immobile in oggetto riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è il bene indicato nella premessa alla presente perizia di stima insistente al piano terra e al piano soppalcato di un fabbricato ubicato nel Comune di Palau (SS), località Tanca Manna, condominio Tanca Manna.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione urbanistica e catastale acquisita, sono: Nord-Est-Sud – spazi esterni comuni; Ovest – altra proprietà.

### 3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia a destinazione commerciale (categoria catastale C/1) risulta sita nel Comune di Palau (SS), località Tanca Manna, condominio Tanca Manna al piano terra e soppalcato ed è regolarmente accatastata ed identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 6, mappale 1221, subalterno 39.

Alla data di redazione del presente elaborato peritale, dalle visure catastali e da quelle ipotecarie, risulta che il **diritto di proprietà** dell'unità immobiliare è **stato trasferito dall'esecutato alla società** [REDACTED]

[REDACTED], a seguito di recente atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma la consistenza e la superficie catastale dichiarate risultano difformi rispetto a quanto determinato attraverso le operazioni di rilievo effettuate; inoltre l'immobile è stato erroneamente rappresentato nella planimetria catastale non coincidendo con lo stato di fatto (vedasi a tal proposito anche il paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità").

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure ed estratti di mappa è allegata alla presente (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).





### 3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L'area su cui è sito il complesso turistico-residenziale noto con il nome Tanca Manna è localizzata nel Comune di Palau nella omonima località ed è inserita nel Programma di Fabbricazione vigente e ricade in zona "B – Zona Residenziale di Completamento" così come si può evincere dalla Cartografia del P.d.F. Le zone "B" sono zone destinate alle abitazioni in genere, uffici, negozi, alberghi, locali ed esercizi pubblici in particolare per il ristoro, lo svago e lo spettacolo, magazzini e depositi limitatamente ai piani seminterrati e piani terra, autorimesse pubbliche e private.

Nelle zone di ristrutturazione e completamento è consentita l'edificazione in aderenza.

In generale in tutte le zone edificabili vanno rispettate le prescrizioni di leggi e decreti vigenti in merito alle superfici, pubbliche e private, da adibire a parcheggio.

Inoltre si aggiunge che l'area è stata edificata a seguito di Piano di Lottizzazione nascente dalla Convenzione "Piano di Sistemazione Urbanistica Tanca Manna"; di conseguenza la disciplina urbanistica è quella stabilita dalla convenzione e dallo strumento attuativo esistente di riferimento del P.d.L in argomento.

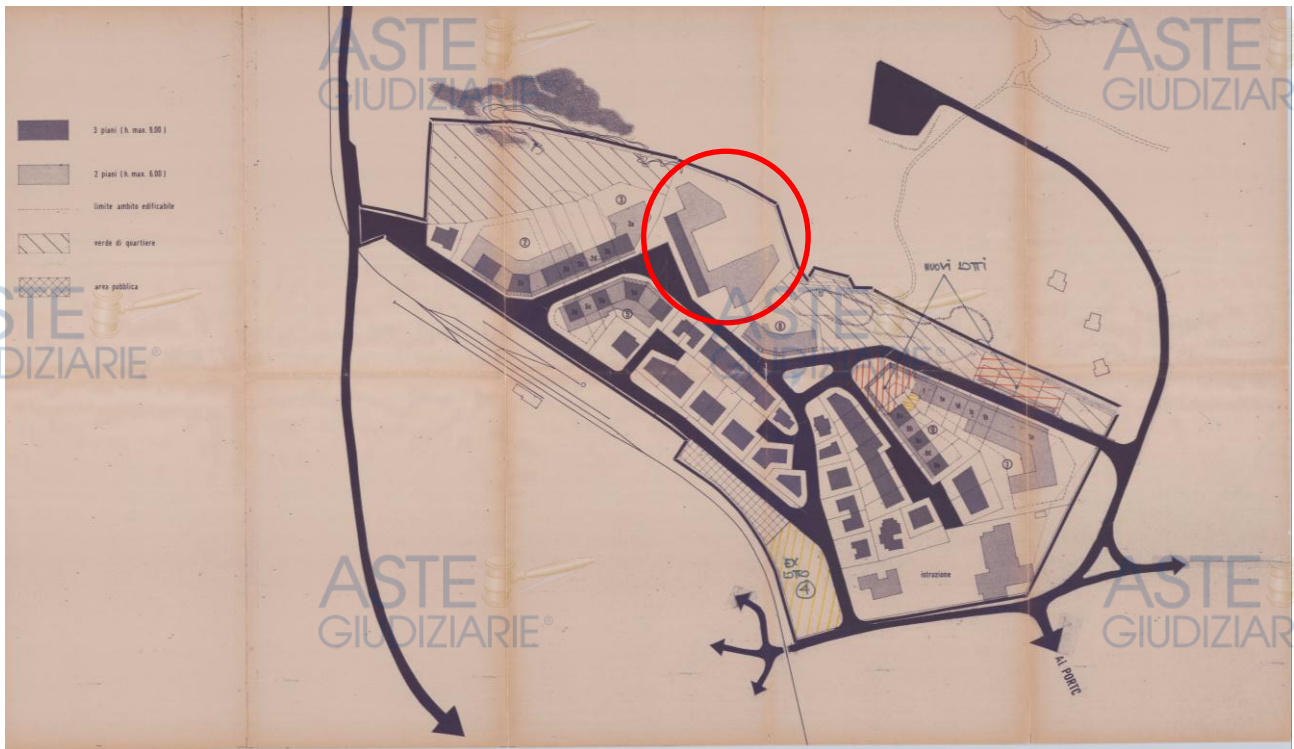


Figura 7 – Stralcio della Tavola 5 bis Variante al piano di sistemazione urbanistica Tanca Manna. Il complesso costruttivo all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura è evidenziato da un perimetro rosso



### 3.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau (Cfr. *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) il fabbricato sul quale insiste il bene immobile oggetto di procedura è stato edificato in base alle concessioni elencate a seguire:

Facenti capo alla Pratica Edilizia 89/78:

- Concessione ad Edificare n. 2/81 del 08.01.1981 *“per la esecuzione di complesso residenziale e negozi, secondo il progetto a firma dell’Arch. Giuliano Seri”*
- Concessione Edilizia n. 116/83 del 05.08.1983 *“per la realizzazione della riserva idrica, rete fognaria e stazione di sollevamento [...]”*
- Autorizzazione Edilizia del 18.08.86 *“autorizzazione ad eseguire la recinzione del lotto al residence sito a Palau in località Tanca Manna”*
- Concessione Edilizia n. 9/90 del 14.02.1990 *“per il completamento della costruzione del corpo “C” del complesso residenziale precedentemente approvato con la concessione n°2/81”*
- Autorizzazione Edilizia n. 16/91 del 09.04.1991 *“autorizzazione per la variante interna ai locali commerciali posti al piano terra del complesso edilizio ubicato in località Tanca Manna Lotto n.7”*
- Autorizzazione Edilizia n. 28/93 del 25.05.1993 *“autorizzazione edilizia per l’esecuzione di modifiche interne nei locali per autorimessa nel settore B del complesso edilizio sito in Loc. Tanca Manna”*

Facenti capo alla Pratica Edilizia 12/91:

- Autorizzazione Edilizia n. 15/93 del 13.04.1993 *“per la esecuzione di alcune varianti in corso d’opera nel settore “C” del complesso edilizio sito in Palau in località Tanca Manna”*

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Agibilità
- Attestato di prestazione energetica

Si precisa sin da subito che **il bene oggetto di pignoramento insiste sul corpo “B”** del complesso residenziale oggetto delle concessioni ed autorizzazioni sopra elencate.

L’unica concessione edilizia afferente a tale corpo “B” è la concessione edilizia originaria, ovvero la Concessione Edilizia n.2/81 del 08.01.1981. Tutte le concessioni ed autorizzazioni successive riguardano elementi e corpi differenti sebbene afferenti al medesimo complesso residenziale.

Ciò posto, si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra parziali difformità rispetto al progetto approvato.**





Si evidenzia che il bene immobile oggetto di procedura è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e dell'art. 143 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi anche il paragrafo "3.13 – Regime vincolistico").

Si precisa inoltre che il bene, come già fatto rilevare al paragrafo 3.2 *Descrizione del bene* è costituito da un piano terra e da un piano soppalcato. Ai fini della sua descrizione sono di conseguenza state prodotte due planimetrie differenti, una relativa al piano terra ed una relativa al piano soppalcato.

Nella documentazione acquisita a seguito di accesso agli atti è rappresentato invece solo il piano terra e parzialmente il piano soppalcato attraverso la sua proiezione sul piano di campagna. È però presente anche una sezione (la sezione D-D) che rappresenta il bene nella sua articolazione altimetrica sui suoi due livelli e dalla quale si può osservare la sporgenza verso Nord del piano soppalcato.

L'analisi combinata della planimetria e della sezione concessionate ha permesso la determinazione delle difformità esistenti tra quanto approvato e quanto rilevato.

Per tutto quanto descritto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

Ciò posto si procederà adesso indicando, tra le svariate misure difformi rilevate, quelle che superano il limite di tolleranza imposto dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 (così come modificato ed integrato dal d.l. 69/2024 – Decreto Salva Casa e dalla conseguente L. 105/2024) rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

### **Difformità rilevate**

Preliminarmente si fa osservare che l'assenza di una planimetria dedicata individualmente al piano soppalcato rende particolarmente ostica l'analisi delle difformità tra stato di fatto e stato di progetto. Inoltre appare che la planimetria del piano terra sia stata comunque erroneamente rappresentata forse per la volontà di riportare in una unica planimetria sia il piano terra che il piano soppalcato. Essa risulta infatti più come una sintesi tra i due piani che come una planimetria individuale del solo piano terra. Tuttavia, grazie all'analisi dei documenti grafici autorizzati, ovvero grazie all'analisi combinata dell'unica planimetria presente e dell'unica sezione presente, si è potuti arrivare alla determinazione delle difformità che verranno elencate a seguire.

- Opere interne difformi:
  - Al piano terra gli ambienti destinati a dispensa, disimpegno, ufficio e w.c. non sono stati rappresentati nell'unica planimetria allegata al progetto approvato;
  - la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è stata rappresentata nel progetto approvato difformemente da quanto effettivamente realizzato;





- al piano soppalcato l'ambiente dedicato a cucina presenta una distribuzione interna difforme dal progetto approvato; inoltre è presente un locale deposito non indicato nel progetto approvato.

- Opere esterne difformi:
  - Caso "A" – difformità dei prospetti:
    - La planimetria approvata non riporta una definizione puntuale delle aperture finestrate insistenti sul lato sud;
  - Gli ambienti Caso "B" – creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati:
    - Nel piano soppalcato è presente uno sbalzo sul lato Ovest che ha comportato l'aumento di superficie e di volume rispetto al progetto approvato;
    - Nel piano soppalcato un serramento di confine collocato sul fronte Nord in corrispondenza delle scale di accesso esterne è stato traslato verso l'esterno realizzando conseguentemente un aumento di superficie e di volume rispetto al progetto approvato.

### Sanabilità

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico, trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite il solo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, con riferimento al caso di specie, si applicano due casistiche differenti:

- A. condizione che ha comportato una difformità dei prospetti;
- B. condizione che ha comportato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

A tal proposito, come già rappresentato, parte delle difformità rientrano nella casistica "A" e parte delle difformità rientrano nella casistica "B".





- Per quanto concerne la casistica “A”, considerato che le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza ricadono nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio la Soprintendenza può prendere in carico la richiesta.
- Per quanto concerne la casistica “B”, sebbene le opere realizzate in difformità non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi in cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), la Soprintendenza potrebbe comunque prendere in carico la richiesta.

In entrambi i casi, nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui evidenziato, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, si osserva quanto segue:

- per le opere difformi rientranti nella casistica “A” si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza autorizzi le modifiche ai prospetti tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- per le opere difformi rientranti nella casistica “B” si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino di volumi, superfici e prospetti; in via prudenziale è pertanto necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- la demolizione della porzione a sbalzo sul fronte Ovest con conseguente arretramento del prospetto al piano soppalcato;
- l'arretramento del serramento di separazione con l'esterno ubicato in prossimità delle scale esterne sul fronte Nord al piano soppalcato.

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.





Qualunque sarà la valutazione della Sovrintendenza, al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all' entrata in vigore dell'ultimo condono.

### **Costi e Sanzioni Pecuniarie**

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria con rimessa in pristino**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **10.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie che hanno comportato un aumento delle superfici utili e dei volumi legittimamente autorizzati, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Inoltre per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la dimensione significativa del bene e anche la necessità di dotare il bene stesso di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **4.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.



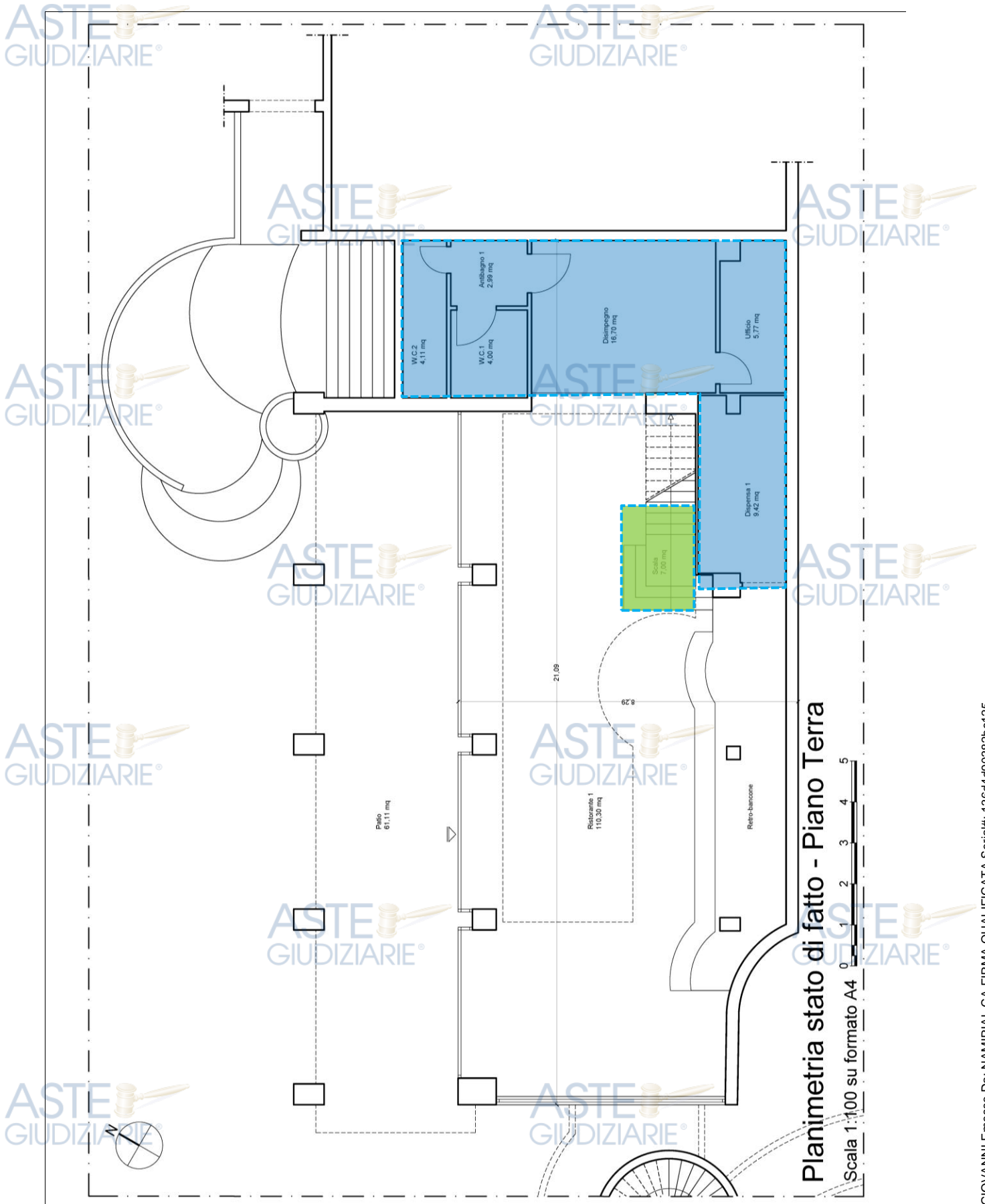


Figura 8 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Ambiente non rappresentato nella planimetria concessionata
- Scala non correttamente rappresentata nella planimetria concessionata



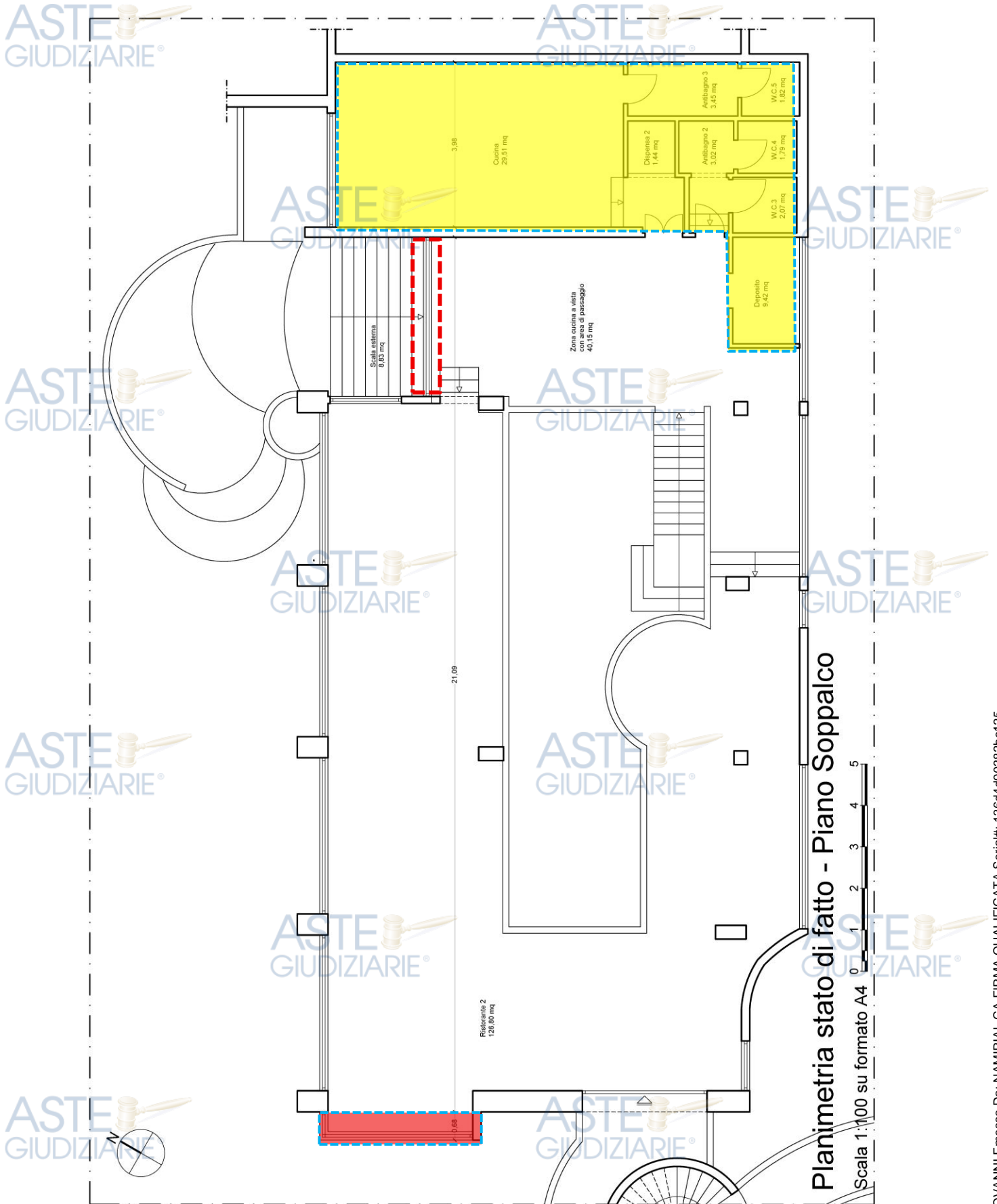
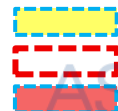


Figura 9 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Ambienti con difforme distribuzione interna
- Elemento di confine traslato verso l'esterno
- Superficie e conseguente volume non concessionato



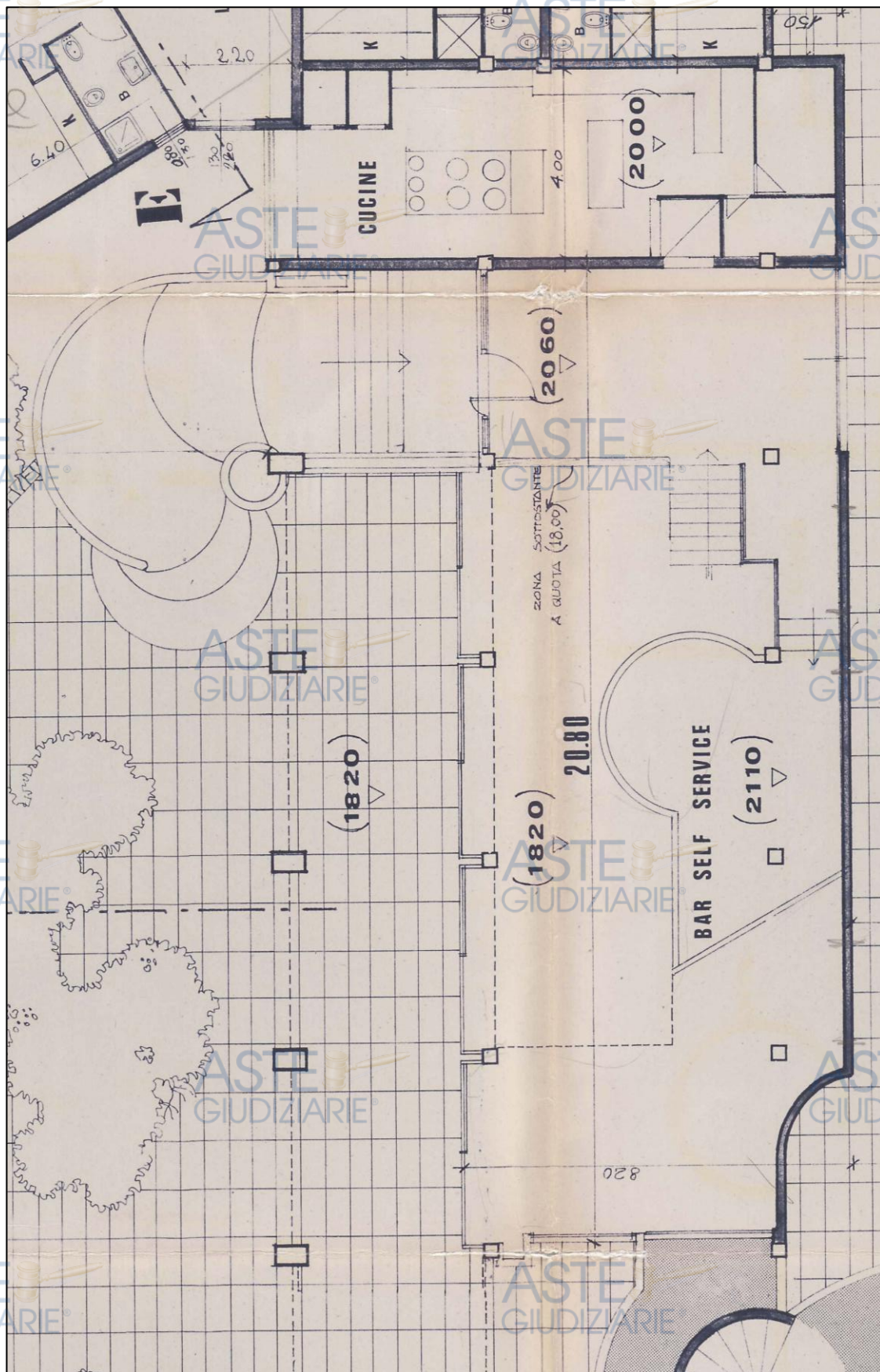


Figura 10 – Planimetria stato di progetto

Dal confronto delle planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti.



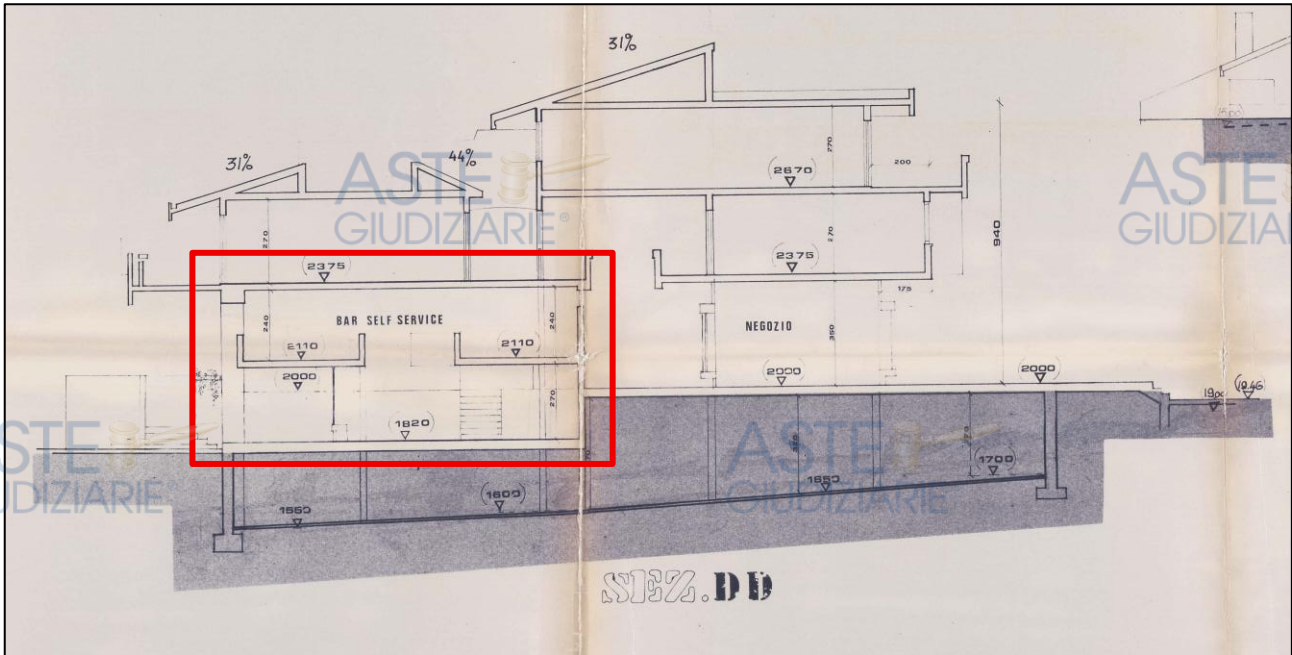


Figura 11 – Sezione stato di progetto

*Il perimetro rosso evidenzia la porzione di sezione afferente al bene oggetto di procedura. Come si può osservare il piano soppalcato presenta, coerentemente con quanto rilevato, una sporgenza verso Nord che non è stata però correttamente rappresentata nell'unica planimetria allegata al progetto concessionato.*





### 3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure ipo-catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 15 gennaio 2026, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'**assenza di gravami** sull'intero Comune di Arzachena.

**Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.**

### 3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Lo scrivente ha avuto modo di intervistare via e-mail l'amministrazione di condominio che ha riferito quanto segue:

*"Le **spese fisse** per la gestione ordinaria relative all'immobile pignorato (ristorante individuato con la sigla "CN-RISTORANTE" con 66,51 millesimi di proprietà nelle tabelle di ripartizione) **mediamente ammontano a circa € 8.000,00 all'anno***

*Le **spese non pagate negli anni precedenti** sono le seguenti €19.066,93 (Esercizi 2021/22 e 2022/23), €6.706,24 (Esercizio 2023/24), €9.595,27 (Esercizio 2024/25), 8.398,00\_ (Esercizio 2025/26-Previsione)*

***Sono state deliberate le seguenti spese straordinarie:** completamento isola ecologica, incarico tecnico Arch [REDACTED], Incarico tecnico Ing. [REDACTED] messa in sicurezza trave (delibera del 29/05/2025) – quota relativa all'immobile = € 2.196,93; nessuna di queste spese è stata pagata dalla società proprietaria" (Cfr. *Allegato F – Documentazione condominiale*).*

#### **Ulteriori formalità:**

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti **ulteriori formalità** oltre a quelle relative alla procedura in argomento:

#### **Iscrizioni Contro:**

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a garanzia di cambiali**, Notaio Sara [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]  
Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED]  
**A favore di [REDACTED]**  
**Contro [REDACTED]**  
**Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura.****

A tal riguardo si evidenzia che la società [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzata risulta nella presente procedura come **creditore iscritto non intervenuto.**





### 3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

In considerazione delle caratteristiche precipue del bene e della sua distribuzione geometrico – funzionale, si ritiene che lo stesso non possa essere venduto in modo frazionato e che la **vendita in unico lotto sia l'unica soluzione possibile.**

### 3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

**Il bene oggetto di procedura è pignorato per intero.**

### 3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Il primo sopralluogo è avvenuto in data 9 dicembre 2025 in presenza del custode nominato dal G.E., in presenza anche dell'amministratore di condominio. In tale occasione il bene risultava essere chiuso e nessun referente della società proprietaria si presentava all'incontro. *Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi).*

Il secondo sopralluogo è avvenuto in data 10 dicembre 2025 congiuntamente al custode nominato. In tale occasione il custode, vista l'ordinanza di liberazione del G.E., procedeva all'accesso forzoso al bene che risultava inutilizzato, libero da persone ed in stato di semiabbandono (*Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi).*

#### Titoli di proprietà

- Con **atto di conferimento in società** del [REDACTED] a rogito del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED] riceveva dalla società [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura.

- Con **atto di conferimento in società** del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], [REDACTED] riceveva dalla società [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura.

Documenti successivi correlati:

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** derivante da **Sentenza di Inefficacia Relativa ex Art. 2901 C.C.** emessa dal Tribunale Ordinario di [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], nella quale a margine si legge:

*"Il Tribunale di [REDACTED], in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione reietta, così provvede: - dichiara l'inefficacia dell'atto di disposizione patrimoniale stipulato dal debitore in data [REDACTED], a rogito del Notaio Dott. [REDACTED], rep. n. [REDACTED] - racc. n. [REDACTED] (trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] r.gen. e [REDACTED] r.part.) nei confronti dell'attore condominio "Tanca Manna".*

- Con **atto di conferimento in società** tramite **scrittura privata con sottoscrizione** autenticata dal Notaio [REDACTED] il [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]





ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED], la società [REDACTED], riceveva dalla società [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura.

Come già osservato al paragrafo 3.1 si evidenzia che alla data di redazione del presente elaborato peritale, risulta che **la proprietà del bene oggetto di procedura è stata trasferita dall'esecutato alla società [REDACTED]** come risulta da recente Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]

### Contratti di locazione

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati si specifica che in data 29.10.2025 si è fatta richiesta protocollata alla Agenzia delle Entrate di Sassari a mezzo PEC ricevendo risposta a mezzo PEC in data 05.11.2025 la quale ha comunicato che non risultano attualmente registrati contratti di locazione con riferimento al bene in argomento (Cfr. Allegato E – Contratti di locazione).

### 3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Il bene oggetto del presente elaborato peritale coincide con un immobile commerciale di proprietà di una società ed il giorno dell'accesso ai luoghi risultava libero ed in stato di semiabbandono.

### 3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e dell'art. 143 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Il bene in argomento ricade nelle seguenti zone:

- zona "Hg1 – Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana" in accordo con il "PAI frana Sardegna – Adozione Preliminare Variante";
- zona "Rg1 – Rischio idraulico moderato" in accordo con il "PAI Sardegna – Mappa del rischio geomorfologico";
- zona "D4 – Danno potenziale molto elevato" in accordo con il "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino unico della Regione Sardegna";
- "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo" ai sensi della Legge n. 1497 del 29 giugno 1939 Protezione delle bellezze naturali – Codice SITAP - 200137

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.





Come osservato al paragrafo “*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*” lo scrivente ha avuto modo di intervistare via e-mail l’amministrazione di condominio, che in merito alle spese condominiali medie annuali, alle spese condominiali non pagate negli anni passati e alle spese straordinarie già deliberate, ha riferito quanto già esposto al paragrafo sopra citato.

Sussistono inoltre sul bene i vincoli derivanti dal regolamento condominiale (*Cfr. Allegato F – Documentazione condominiale*).

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 3.8, si riportano le seguenti:

**Iscrizioni Contro:**

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a garanzia di cambiali**, Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] Capitale € [REDACTED], Totale € 4 [REDACTED] **A favore di [REDACTED]** **Contro [REDACTED]** **Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura.****

A tal riguardo si evidenzia che la società [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzata risulta nella presente procedura come creditore iscritto non intervenuto.





### 3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

#### Critério e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Entrate per il Comune di Palau – Zona B1 / Centrale / Centro Urbano riferite al 1° semestre del 2025.

#### Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Negozi e botteghe** con stato di conservazione normale siti nella Zona B1 / Centrale / Centro Urbano - nel Comune di Palau si ha la seguente valutazione media  $V_m$  dedotta da indagini condotte in base ai criteri sopra indicati:

$$V_m = 2.600,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procederà all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo  $K$ , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$





Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata alla funzione; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano buone ed avvantaggiate dalla vista mare fruibile dal piano soppalcato del bene. Pertanto il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 10%:

$$K_p = 1,10$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è scarso; al fine di essere fruibile il bene necessita di un intervento radicale di manutenzione e rinnovazione. Inoltre, come già osservato al paragrafo dedicato alla descrizione del bene, non è stato possibile valutare il funzionamento dell'impianto idrico e dell'impianto elettrico. Pertanto il coefficiente assumerà un valore tale da diminuire il valore del bene del 10%:

$$K_t = 0,90$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). In accordo con quanto riportato al paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", il bene presenta delle difformità rispetto ai progetti concessionati. Pertanto il coefficiente assumerà un valore tale da diminuire il valore del bene del 5% per tenere conto dell'incidenza delle sanzioni e della minore appetibilità sul mercato di un bene non conforme rispetto ad un bene integralmente conforme:

$$K_{pr} = 0,95$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,95 = 0,86$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 2.600,00 /mq \times 0,86 = € 2.223,00/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore  $V_r$  precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata  $S$ :

$$V = V_r \times S$$





### Superficie commerciale S Negozi e Botteghe

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (bagni, spogliatoi, retronegozi, cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
  - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
  - a) Balconi, terrazze e similari e superficie scoperta: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
    - i) Nella misura del 10%
    - ii) Nella misura del 20% per giardini e corti esclusive

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali – piano terra	118,39 mq	1,00	118,39 mq
1 – Vani principali – piano soppalcato	185,62 mq	1,00	185,62 mq
2a – Pertinenze accessorie - piano terra	59,58 mq	0,50	29,79 mq
2a – Pertinenze accessorie - piano soppalcato	55,13 mq	0,50	27,57 mq
3 – Area scoperta – piano terra	72,97 mq	0,10	7,30 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>368,67 mq</b>

N.B.: Si fa rilevare infine che la scala interna di collegamento tra piano terra e piano soppalcato è stata computata una sola volta ed in corrispondenza del piano terra.





Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 368,67 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore  $V_r$  precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = € 2.223,00/\text{mq} \times 368,70 \text{ mq} = € 822.134,10$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 1.000,00 + € 10.000,00 + € 4.000,00 = € 15.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 822.134,10 - € 15.000,00 = € 807.134,10$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**€ 807.000,00**

(diconsi euro ottocentosettemila/00)





**ASTE GIUDIZIARIE®** **CONCLUSIONI**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna rassegna la presente relazione di stima composta di 39 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

## ALLEGATI

**Allegato A** Verbale conferimento incarico

**Allegato B** Documentazione catastale

**Allegato C** Documentazione Ipotecaria

**Allegato D** Istanza accesso agli atti U.T.

**Allegato E** Contratti di locazione

**Allegato F** Documentazione condominiale

**Allegato G** Titoli di possesso

**Allegato H** Argea

**Allegato I** Documentazione Edilizia ed Urbanistica

**Allegato L** Verbale Accesso ai Luoghi

**Allegato M** Documentazione fotografica

**Allegato N** Planimetrie stato di fatto rilevato

**Allegato S** Spese sostenute

Olbia, li 05.02.2026

**ASTE GIUDIZIARIE®**

L'esperto  
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna  
*Giovanni Pinna*

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

