

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 2/2025**

IL CURATORE

Dott. Marco DECANDIA

RELAZIONE DI STIMA

IL GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Antonia PALOMBELLA

IL TECNICO INCARICATO

*Arch. Daniela LATTUNEDDU
piazza del Carmine 42/C
07029 Tempio Pausania*

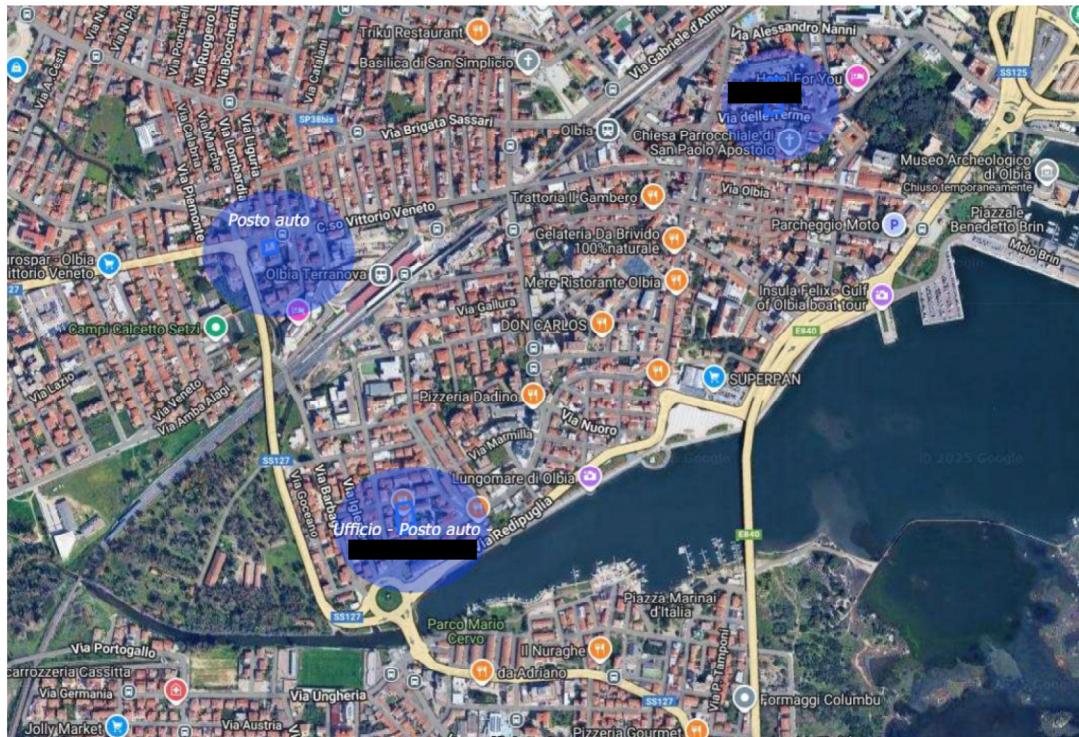
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

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, nominata dal Curatore fallimentare Dott. Marco DECANDIA in data 12 maggio 2025, con Visto del Giudice del Tribunale di Tempio Pausania Dott.ssa Antonia PALOMBELLA, ha redatto la presente relazione di stima relativa al patrimonio immobiliare della [REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà su cinque beni ubicati nel centro urbano di Olbia (SS).

Tali beni sono risultati essere un immobile ad uso ufficio e un posto auto coperto ubicati in via Sarcidano, [REDACTED], un posto auto ubicato lungo la via Vittorio Veneto e [REDACTED].

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 30/05/2025 e tra i mesi di giugno e agosto del 2025 sono avvenuti i sopralluoghi.



Stralcio foto aerea con individuazione territoriale dei beni oggetto di stima

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

PARTE PRIMA

1.1 DATI CENSUARI RELATIVI AGLI IMMOBILI E AL TERRENO

Per l'identificazione e l'individuazione areale degli immobili è stato necessario acquisire le visure catastali storiche, gli estratti delle mappe censuarie, e gli elaborati planimetrici così da poter definire con esattezza i beni e identificarli meglio dal punto di vista catastale e urbanistico.

Tale ricerca è stata propedeutica per l'inoltro, presso l'ufficio urbanistica del comune di Olbia, della richiesta di Certificato di destinazione Urbanistica relativamente al terreno identificato col mappale 135, e per l'inoltro, all'ufficio edilizia privata, della richiesta di Accesso agli Atti per la presa in visione della documentazione edilizia relativa agli immobili.

I beni oggetto di stima sono stati classificati e descritti come segue:

LOTTO A

Locale ad uso ufficio ubicato ad Olbia in via Sarcidano n.7 al piano terra, e distinto al N.C.E.U. del comune di Olbia al **Foglio 36 Particella 3662 Subalterno 2 cat. A/10** della consistenza di 1,5 vani, superficie 38 mq;

LOTTO B

Posto auto coperto ubicato in Via Sarcidano n. 7 al piano terra, e distinto al N.C.E.U. del comune di Olbia al **Foglio 36 Mappale 3662 Subalterno 48, cat. C/6**, superficie 10 mq;

LOTTO C

Posto auto ubicato in Via Vittorio Veneto n.15 al piano terra, e distinto al N.C.E.U. del comune di Olbia al **Foglio 30 Mappale 10265 Subalterno 6, cat. C/6**, superficie 13 mq;

LOTTO D

LOTTO E

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

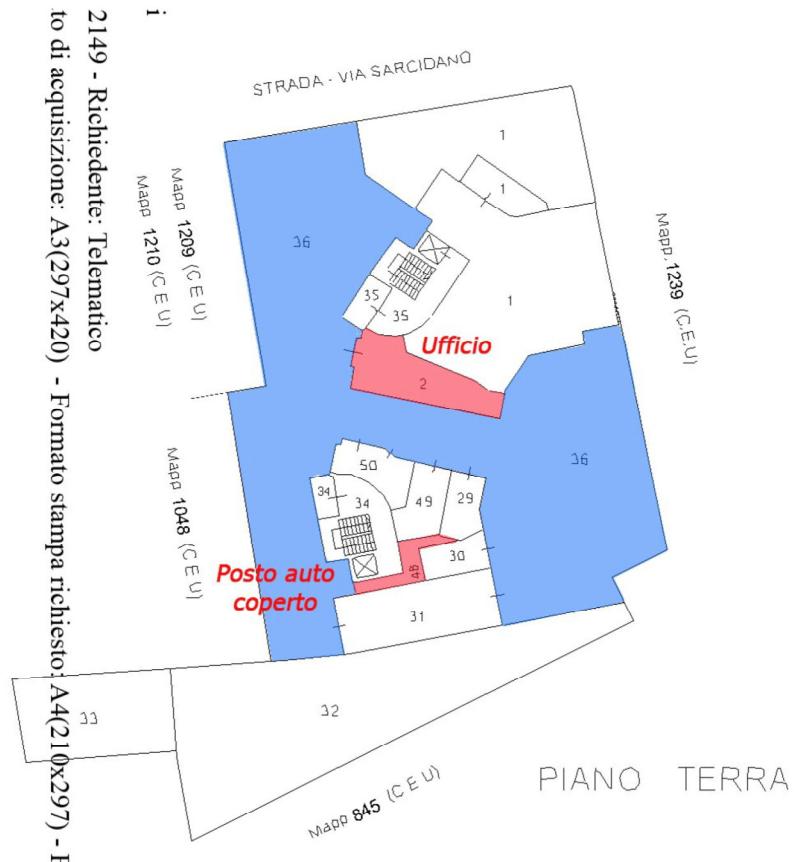
1.2 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando strumenti digitali e portali cartografici (Sardegna geoportale e forMaps), è stato possibile individuare con accuratezza i beni immobiliari sopracitati. Inoltre, poiché il catasto non è probatorio per la proprietà, è stato necessario acquisire le visure ipotecarie dei lotti, eseguite telematicamente sul Portale dell’Agenzia delle Entrate – Sister, relativamente alla Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania. Dalla presa in visione delle visure è stato possibile individuare il titolo di provenienza riguardante gli immobili oggetto di stima e verificarne il diritto di proprietà:

1.2.1 LOTTO A (UFFICIO) E LOTTO B (POSTO AUTO COPERTO) IN VIA SARCIDANO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sia il l’ufficio che il posto auto sono collocati all’interno del complesso residenziale denominato “*Condominio La Magnolia*”, identificato catastalmente al foglio 36 con la Particella 3662, e ubicato in Via Sarcidano al n. 7.



Stralcio elaborato planimetrico Mappale 3662 e individuazione Sub 2 e Sub 48

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

[REDACTED]

All'ufficio (*Lotto A*) si accede percorrendo l'area condominiale (*Bene comune non censibile*) identificata con il subalterno 36.

Il posto auto (*Lotto B*), identificato con il subalterno 48, risulta di fatto una superficie coperta di circa 10 mq a cui si può accedere, attraverso l'area condominiale (*subalterno 36*) unicamente a piedi o con mezzi ciclabili.

Attualmente, entrambi i beni risultano correttamente intestati in visura catastale:

Comune:	Olbia			Indirizzo:	via Sarcidano n.4 interno B	Piano T
Foglio:	36	Particella:	3662	Subalterno:	2	Zona censuaria: 1
Categoria:	A/10	Classe:	1	Consistenza:	1,5 vani	
Dati di superficie	38 mq		escluse aree scoperte 38 mq		Rendita catastale:	€ 333,11
Intestati catastali	[REDACTED] [REDACTED]			Diritto di proprietà	1/1	

Comune:	Olbia			Indirizzo:	via Sarcidano n. 7	Piano T
Foglio:	36	Particella:	3662	Subalterno:	48	Zona censuaria: 1
Categoria:	C/6	Classe:	1	Consistenza:	10 mq	
Dati di superficie	10 mq				Rendita catastale:	€ 53,20
Intestati catastali	[REDACTED] [REDACTED]			Diritto di proprietà	1/1	

PROVENIENZA

Tali beni sono pervenuti alla società [REDACTED] con sede in Olbia (OT), oggi [REDACTED], per la quota **dell'intero in piena proprietà**, a seguito di **ATTO DI PERMUTA** del 17/07/2006 a rogito del Notaio Goveani Roberto, repertorio n. 92342/24318.

Nota C.T.U.

*La società a seguito di Atto per Mutamento di Denominazione di impresa del 26/06/2023, ha cambiato denominazione in [REDACTED]

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

Atto TRASCRITTO il 07/08/2006 ai nn. [REDACTED],

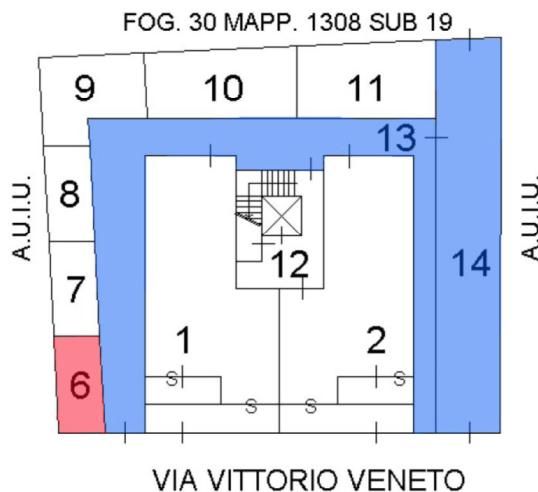
a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

1.2.2 LOTTO C (POSTO AUTO) IN VIA VITTORIO VENETO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il posto auto è ubicato all'interno della corte condominiale di pertinenza all'edificio commerciale e residenziale di tre piani, ubicato in via Vittorio Veneto al n.15, e censito al N.C.E.U. di Olbia al Foglio 30 Particella 10265.



PIANO TERRA

Stralcio elaborato planimetrico Mappale 10265 e individuazione Sub 6

Il bene è identificato con il subalterno 6 ed è posto in prossimità della via pubblica con una superficie di circa 13 mq. Ad esso si può accedere, attraverso l'area condominiale carrabile identificata con i subalterni 13 (B.C.N.C.) e 14 *(B.C.N.C.).

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

Attualmente il posto auto risulta correttamente intestato in visura catastale:

Comune:	Olbia			Indirizzo:	corso V. Veneto snc		Piano T
Foglio:	30	Particella:	10265	Subalterno:	6	Zona censuaria: 1	
Categoria:	C/6	Classe:	1	Consistenza:	13 mq		
Dati di superficie	13 mq				Rendita catastale:	€ 69,15	
Intestati catastali				Diritto di proprietà		1/1	

PROVENIENZA

Tale bene è pervenuto alla società

, oggi , per la quota

dell'intero in piena proprietà, a seguito di **ATTO COMPRAVENDITA** del 13/02/2009 a rogito del Notaio Goveani Roberto, repertorio n. .

Atto TRASCRITTO il 17/02/2009 – Registro particolare 1077 Registro Generale 1710

a favore:

contro:

Con tale Atto ha acquistato l'area edificabile di 490 mq ubicata lungo la via Vittorio Veneto e censita al Catasto al foglio 30 particella 1308 sub 20, sulla quale a seguito di Provvedimento Autorizzatorio Unico del comune di Olbia e successiva Variante in corso d'opera, è stato realizzato l'edificio con i relativi posti auto.

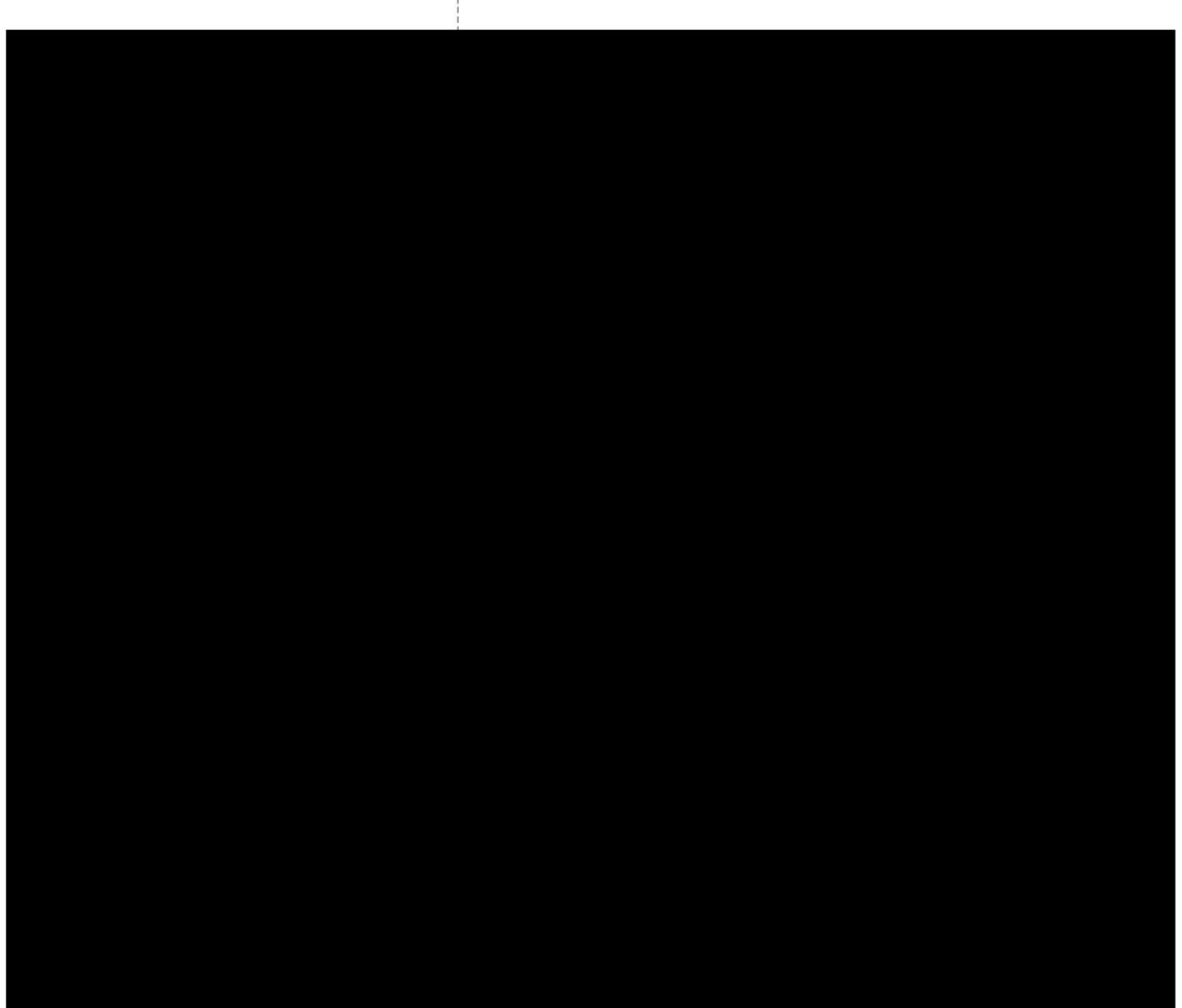
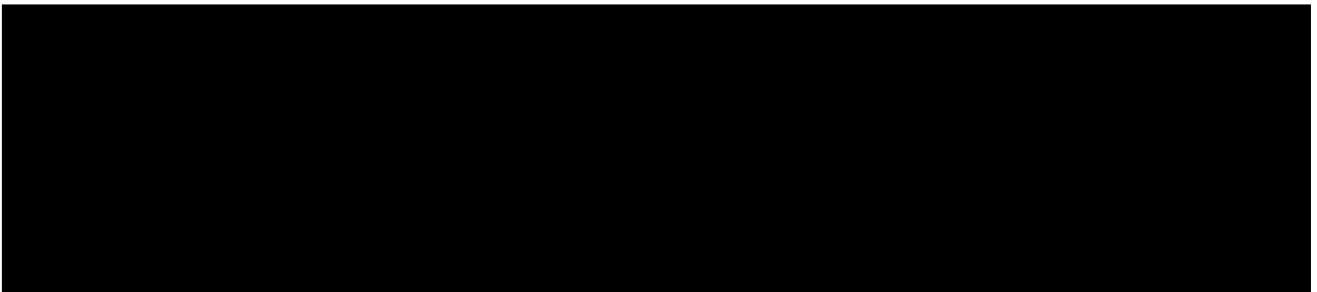
Nota C.T.U.

*Dalla presa visione del titolo di proprietà si evince che sul subalterno 14 insiste una servitù di passaggio carrabile a favore della proprietà confinante sul lato sud e identificata catastalmente dalla particella 1308.

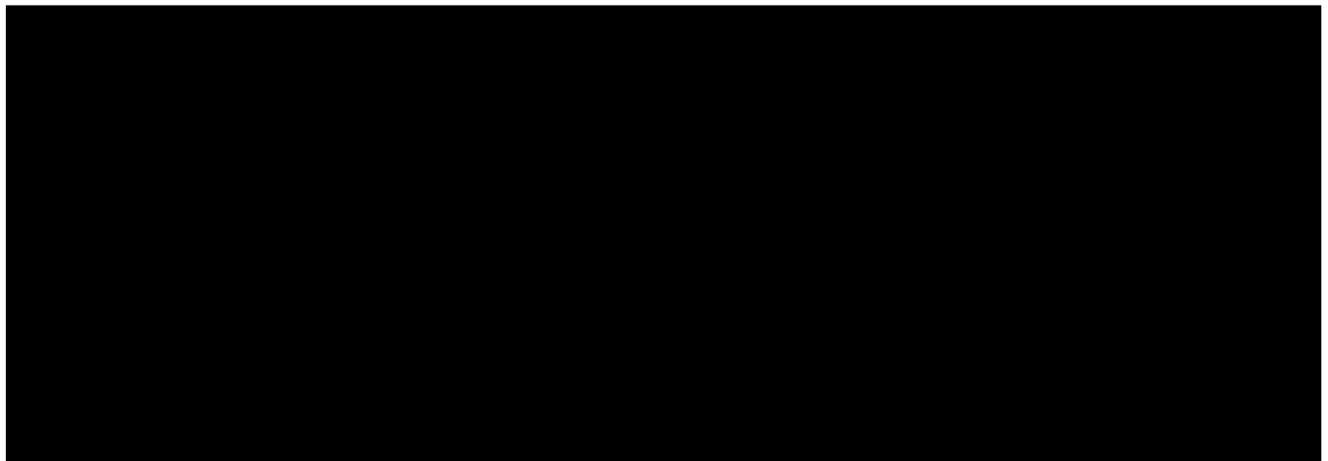
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025



1.2.3 LOTTO D



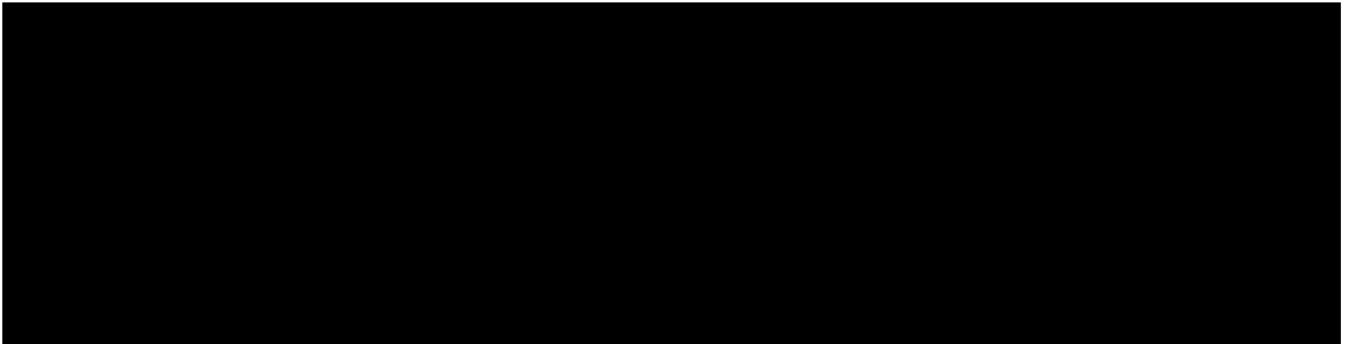
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025



PROVENIENZA



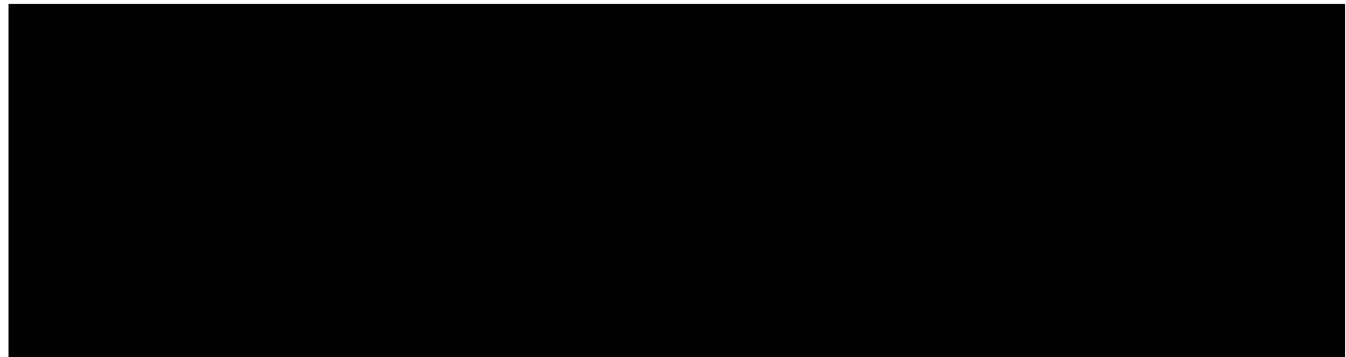
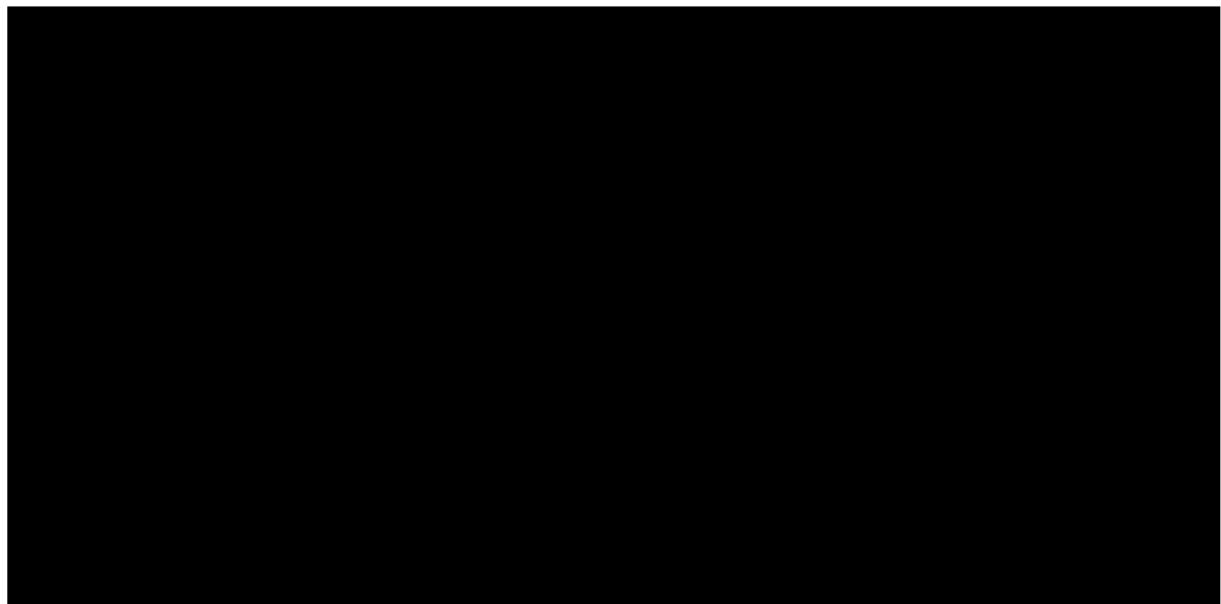
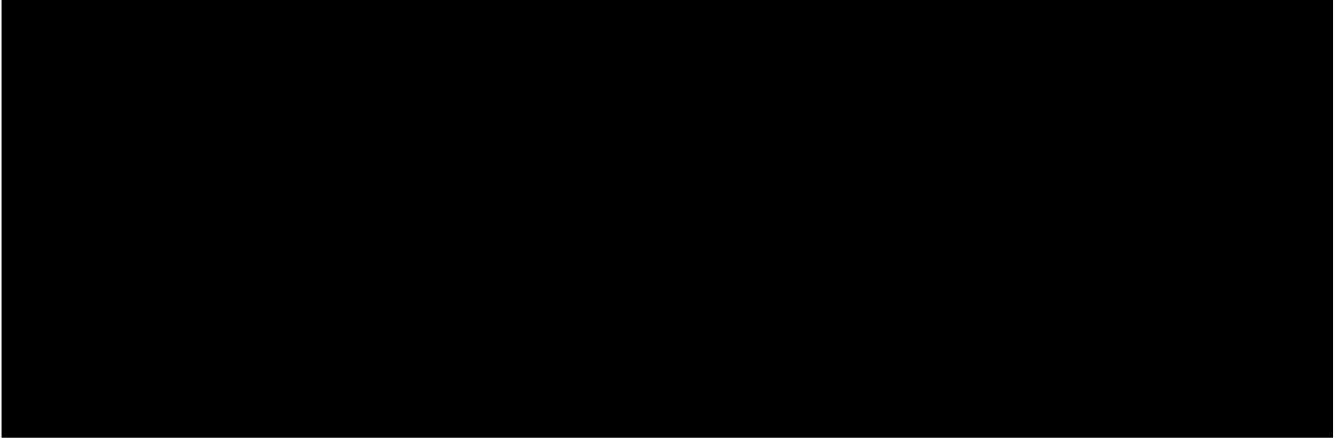
Nella nota si legge che:



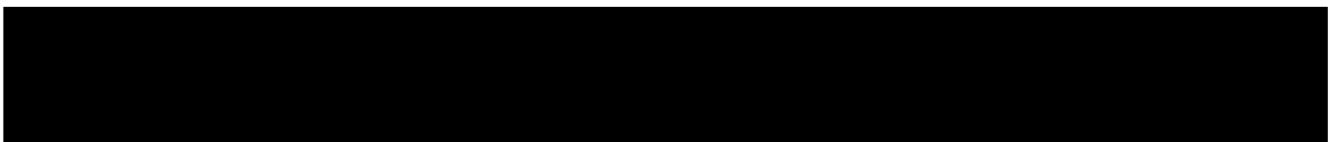
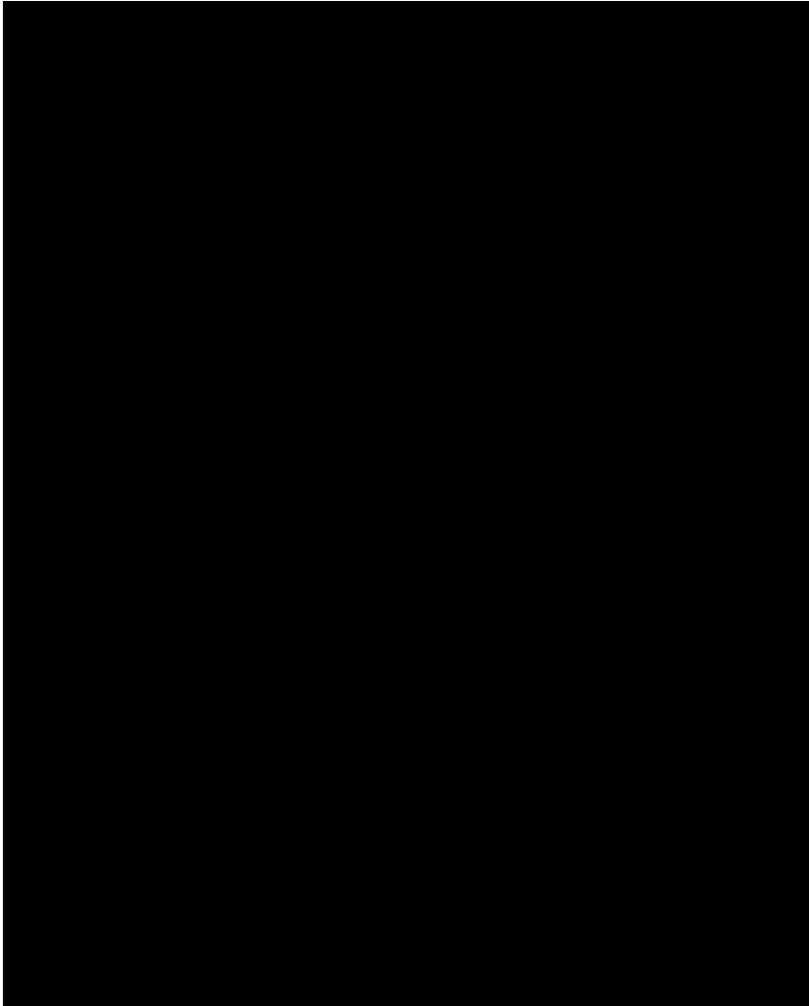
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025



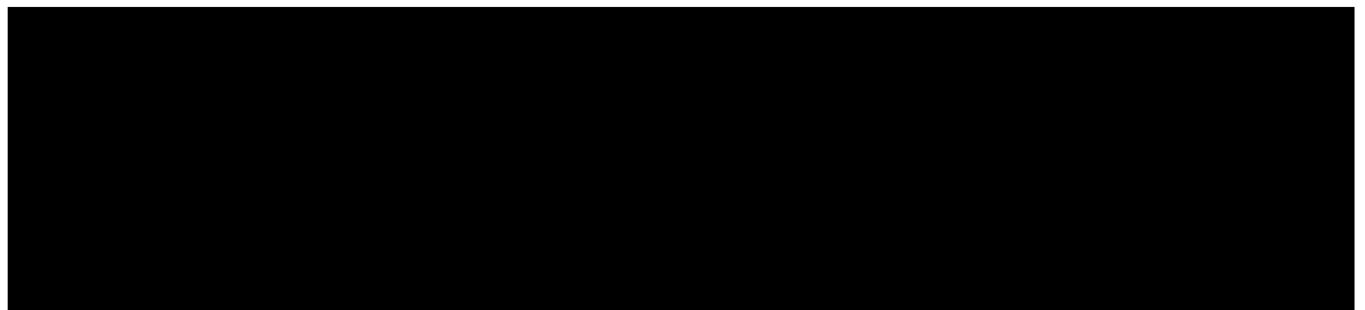
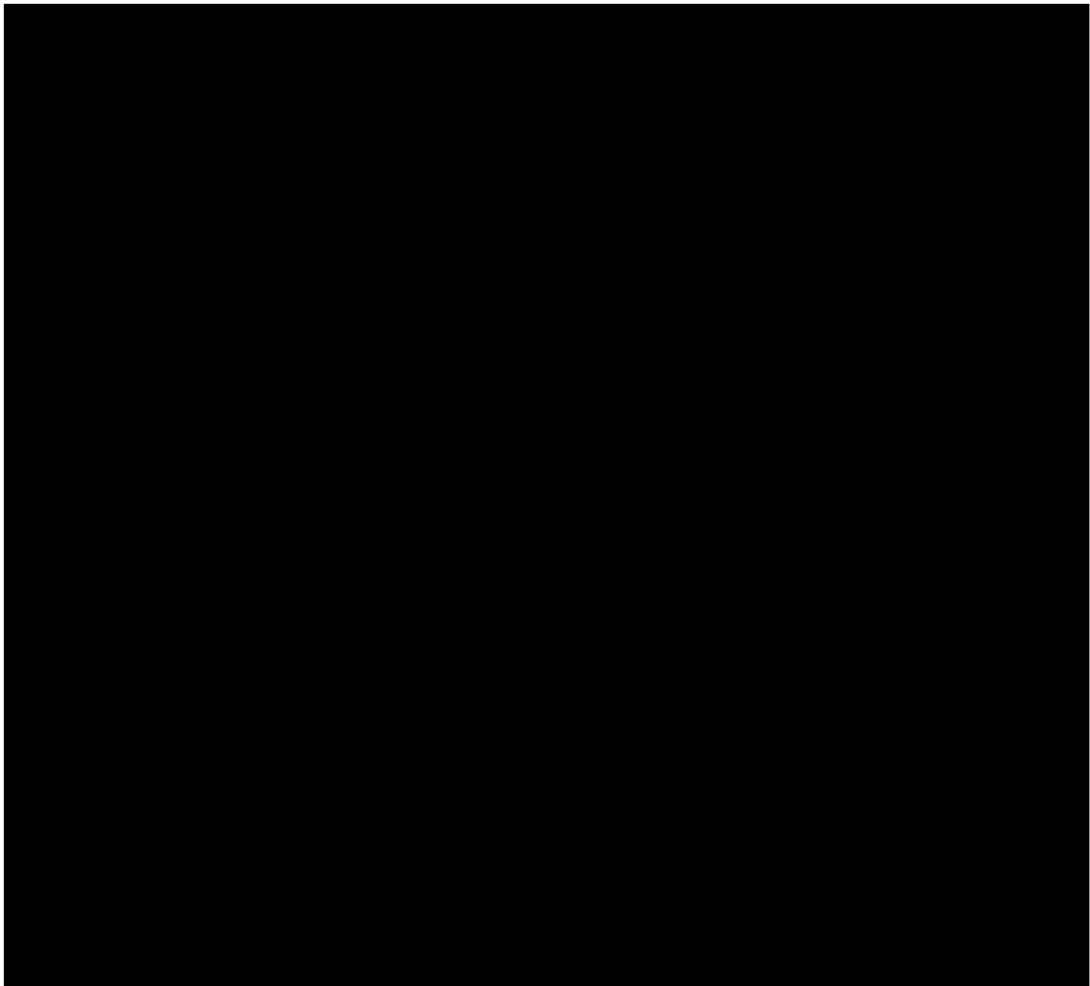
1.2.4 LOTTO E



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025



Nota C.T.U.

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

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

1.3 DESCRIZIONE BENI, CONFINI E TITOLI EDILIZI

1.3.1 LOTTO A – UFFICIO IN VIA SARCIDANO 7/B – FOGLIO 36 PARTICELLA 3662 SUBALTERNO 2

DESCRIZIONE

L’immobile è sito in via Sacidano al civico n. 7/B, ed è ubicato al piano terra del palazzo di tre piani facente parte del condominio denominato “La Magnolia”.

All’ufficio si accede direttamente dall’area condominiale carrabile (*subalterno 36*) attraverso un portoncino in alluminio e pianerottolo interno con due gradini a scendere. All’interno due finestre alte sul lato sud ne permettono l’illuminazione naturale. In fondo al locale si trova il bagno finestrato a cui si accede attraverso un antibagno.



Veduta interno con pilastri laterali e bagno sul fondo



Veduta ingresso con gradini a scendere

L’immobile risulta in buone condizioni con rivestimenti di media qualità e infissi in alluminio con vetrocamera. Il bagno di servizio al locale, si trova al lato opposto dell’ingresso ed è completo di sanitari.

L’impianto elettrico e di illuminazione è a norma, ma non si evincono sistemi di riscaldamento.

Tutto il locale si trova ad una quota inferiore (35 cm) rispetto al piano di campagna e l’altezza utile è risultata essere di 2,80 m.

La struttura portante di tutto l’edificio è mista, realizzata con pilastri in cemento armato e solai in laterocemento. Nell’ufficio le tamponature e i tramezzi sono in laterizio con rivestimento in cartongesso di spessore inferiore ai 30 cm.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

Le bucature sono provviste di inferriate, così come documentato dalle immagini che seguono.



Ingresso su area condominiale



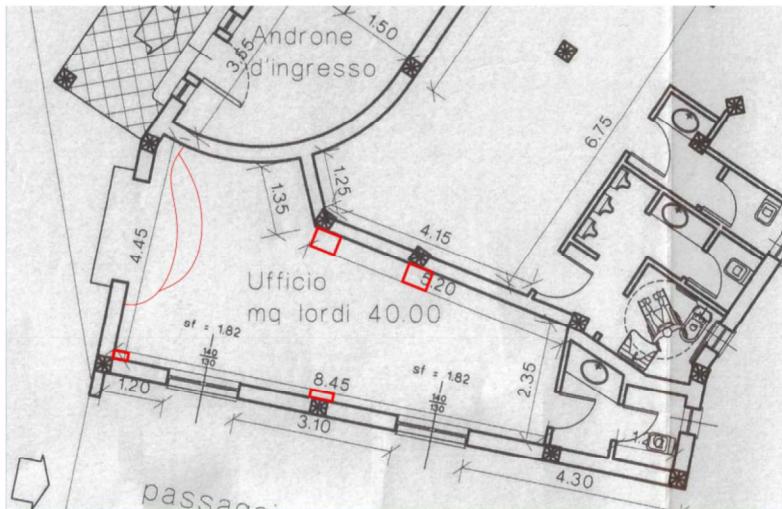
Lato sud dell'ufficio nel sottopasso carrabile



Lato est dell'ufficio e finestra bagno

Da segnalare che all'interno del locale sono stati realizzati dei “finti pilastri” in cartongesso in aderenza alle pareti laterali (in rosso nella figura che segue).

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025



Estratto tavola 2 della Variante 457/2006 – in rosso gli elementi in difformità al progetto approvato

Al momento dell'accesso avvenuto in data 05/08/2025, il legale rappresentante [REDACTED], ha dichiarato che tali "pilastri" non hanno una funzione decorativa, ma che si tratta di cavedi all'interno delle quali sono allocate le colonne degli scarichi condominiali.

Poiché non è stato possibile verificare la presenza o meno degli scarichi, è da segnalare che sul bene **potrebbe insistere una servitù di scarico costituita di fatto**.

Tali elementi non modificano la consistenza dell'immobile.

CONFINI

I confini risultano essere i seguenti:

- A **sud** confina con area condominiale coperta, carrabile e pedonale, identificata con il subalterno 36 (Bene comune non censibile);
- ad **est** confina con area condominiale scoperta, carrabile e pedonale, identificata con il subalterno 36 (Bene comune non censibile);
- a **nord** confina con il subalterno 35 (Bene comune non censibile) e altra proprietà (Subalterno 1);
- ad **ovest** confina con area condominiale scoperta, carrabile e pedonale, identificata con il subalterno 36 (Bene comune non censibile);

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

[REDACTED]

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 la documentazione relativa all’immobile identificato con la particella 3662 al subalterno 2.

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.

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 anche il bene in oggetto e le opere hanno consentito la realizzazione di un locale ad uso ufficio.

Tutto lo stabile, compreso il subalterno 2 così come autorizzato dalla variante, è soggetto ad Agibilità n. 9815 del 07/10/2009.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

1.3.2 LOTTO B – POSTO AUTO COPERTO IN VIA SARCIDANO 7 – FOGLIO 36 PARTICELLA 3662 SUBALTERNO 48

DESCRIZIONE

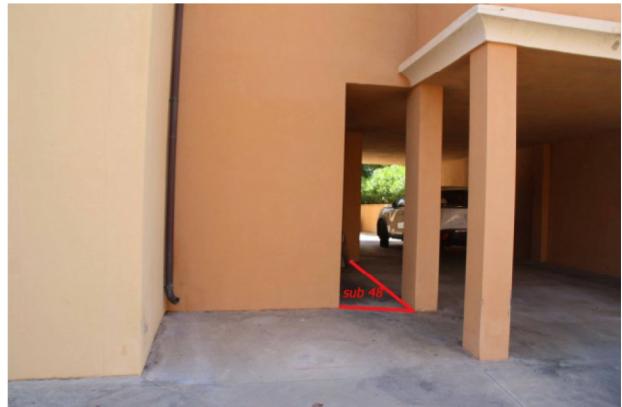
Il posto auto coperto è allocato nel complesso residenziale sito in via Sacidano al civico n. 7.

È posizionato nei pressi del secondo portico ed è accessibile percorrendo l'area condominiale carrabile (*subalterno 36*).

In realtà il posto auto non ha né le dimensioni né le caratteristiche di un'area adibita a questa funzione, così come evidenziato nelle immagini che seguono.



Area condominiale carrabile sub 36



Ripresa lato ovest “posto auto” subalterno 48



Ripresa lato sud e lato est - in rosso la delimitazione della superficie

Il subalterno 48 costituisce di fatto una superficie residuale venutasi a formare a seguito della realizzazione dell'immobile così come descritto nelle immagini che seguono.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

Al momento dell'accesso l'area, di proprietà dell'██████████, è risultata essere occupata da ingombri di vario genere e non definita da segnaletica a terra. Unico elemento divisorio è un muro sul lato nord non presente negli elaborati progettuali.

Di fatto tale area, pur avendo una superficie di 10 mq, non ha mai avuto la funzione di parcheggio per autoveicoli, ma potrebbe essere utilizzata come rimessa per motocicli.

CONFINI

I confini risultano essere i seguenti:

- A **sud** confina con altra proprietà, identificata con il subalterno 31 (C/6 posto auto);
 - ad **est** confina con altra proprietà, identificata con il subalterno 30 (C/6 posto auto);
 - a **nord** confina con altre proprietà identificate con i subalterni 49 e 29 (C/6 posto auto);
 - ad **ovest** confina con area condominiale scoperta, carrabile e pedonale, identificata con il subalterno 36 (Bene comune non censibile);

TITOLI EDILIZI

A seguito di presa visione degli elaborati progettuali e dall'esame della documentazione già citata nella descrizione del Lotto A, **Concessione Edilizia n. 457/2006** del 24.07.2006 e **Variante alla C.E. n.457/2006** autorizzata dal **P. A.U. n. 303 del 10 luglio 2008**, si evidenzia che la Variante ha consentito la realizzazione dell'area coperta individuata catastalmente con il subalterno 48.



Estratto tavola 2 della Variante 457/2006 in rosso il sub 48

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

**1.3.3 LOTTO (C) – POSTO AUTO IN VIA VITTORIO VENETO 15 – FOGLIO 30PARTICELLA 10265
SUBALTERNO 6**

DESCRIZIONE

Il posto auto è ubicato all'interno delle corte condominiale di pertinenza all'edificio commerciale e residenziale di tre piani, sito in via Vittorio Veneto al n.15 ed è posizionato sul lato est nei pressi dell'uscita sulla via pubblica.



Individuazione subalterno 6 – posto auto



Ingresso carrabile

Ad esso si può accedere, attraverso la corte interna carrabile, identificata con i subalterni 13 (B.C.N.C.) e 14 (B.C.N.C.), con senso di marcia in entrata sul lato ovest e in uscita sul lato est.

Al momento dell'accesso, avvenuto in data 26/06/2025, il posto auto non era delimitato da alcun tracciato a terra, a differenza degli altri 5 posti auto presenti nella corte, e di cui i confini potevano essere letti benché sbiaditi.



Ripresa uscita su via Veneto con evidenziata area parcheggi e area subalterno 6

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

Al momento del sopralluogo l'area è risultata essere occupata da diversi ingombri amovibili. Da evidenziare la presenza di un **manufatto tecnico**, probabilmente di natura condominiale, che insiste sul posto auto e ne diminuisce la superficie.

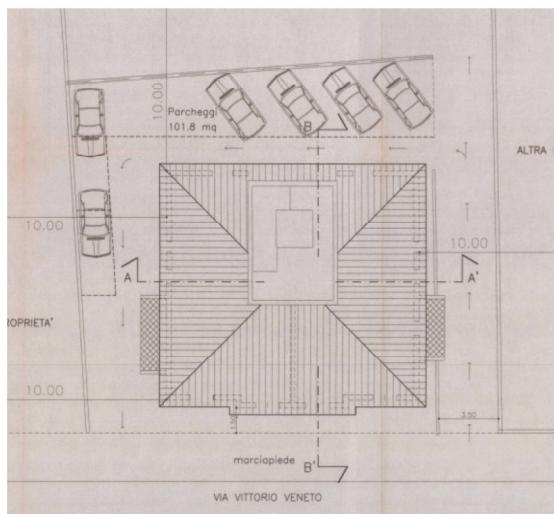
CONFINI

I confini risultano essere i seguenti:

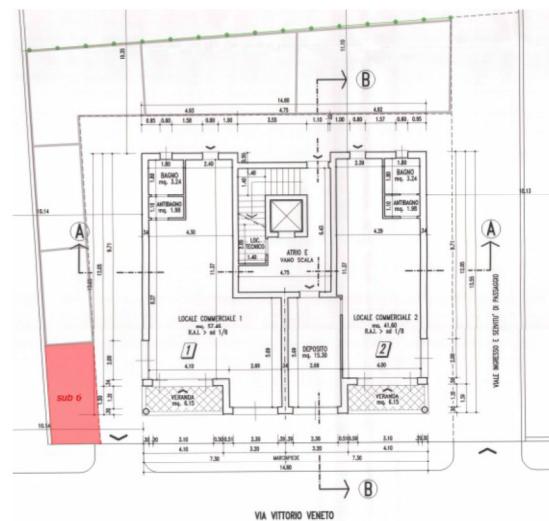
- A **sud** confina con altra proprietà, identificata con il subalterno 7 (*C/6 posto auto*);
 - ad **est** confina con altra proprietà, identificata con altra A.U.I.U;
 - a **nord** con strada pubblica;
 - ad **ovest** confina con area condominiale scoperta, carrabile e pedonale, identificata con il subalterno 13 (*Bene comune non censibile*);

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione edilizia depositata in comune emerge che nel **Provvedimento Autorizzatorio Unico n. 272 del 23/05/2008** non figura alcun posto auto nell'area oggi identificata dal subalterno 6, ma nella **Variante in corso d'opera del 7 dicembre 2009 prot. 105639**, l'area dedicata ai parcheggi (posti auto) è delimitata sia lungo tutto il lato sud e tutto il lato est della proprietà, così come riportato nelle immagini che seguono.



Stralcio Tav.3 (piano terra) del P.A.U. n. 272/2008



*Stralcio Tav.2 – Variante in corso d'opera 2009
In rosso il subalterno 6 – in grigio area parcheggi*

PARTE SECONDA

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

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, **tutti e tre i beni oggetto di stima** risiedono in **Zona B2 – zona residenziale di completamento denso** (art. 18.1 delle Norme di Attuazione) – **MA_06 / Macro Area B2 – ristrutturazione.**

2.2 REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E VENDIBILITÀ

2.2.1 LOTTO A – UFFICIO IN VIA SARCIDANO 7/B – FOGLIO 36 PARTICELLA 3662 SUBALTERNO 2

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'ufficio, di proprietà della [REDACTED] per la quota 1/1 di diritto di proprietà, ubicato al piano terra del complesso edilizio di via Sarcidano al n.7/B, realizzato in forza alla C.E. n. 457/2006 e al P.U.A. n.303/2008, è **risultato conforme dal punto di vista urbanistico e non conforme dal punto di vista edilizio**.

La non conformità edilizia riguarda la realizzazione del piano di calpestio ad una quota inferiore e la presenza di “pilastri” in cartongesso, all'interno dei quali potrebbero essere allocate le colonne di scarico condominiali, e che di fatto ne diminuiscono la superficie calpestabile.

Per la regolarizzazione del locale dal punto di vista edilizio, poiché tali opere sono state realizzate in fase di costruzione, sarà necessario presentare una pratica in sanatoria per la regolarizzazione delle opere realizzate così da poter richiedere una nuova agibilità in conformità allo stato di fatto.

VENDIBILITÀ

La sottoscritta ritiene che poiché si tratta di opere interne che non incidono sulla consistenza dell'immobile, il LOTTO B sia vendibile, con la precisazione che poiché non è conforme dal punto di vista edilizio sarà necessario presentare una pratica edilizia in Accertamento di conformità, e che sulla proprietà è probabile che insista una servitù di scarico di fatto costituita.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

**2.2.2 LOTTO B – POSTO AUTO COPERTO IN VIA SARCIDANO 7 – FOGLIO 36 PARTICELLA 3662
SUBALTERNO 48**

REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA

Il posto auto coperto, di proprietà della [REDACTED] per la quota 1/1 di diritto di proprietà, ubicato al piano terra del complesso edilizio di via Sarcidano al n.7, realizzato in forza alla C.E. n. 457/2006 e al P.U.A. n.303/2008, è **risultato conforme dal punto di vista urbanistico e edilizio.**

VENDIBILITÀ

La sottoscritta ritiene che il LOTTO B sia vendibile, con la precisazione che tale area, pur avendo una superficie di 10 mq, non ha mai avuto la funzione di parcheggio per autoveicoli, ma è utilizzabile come rimessa per cicli e motocicli.

**2.2.3 LOTTO (C) – POSTO AUTO IN VIA VITTORIO VENETO 15 – FOGLIO 30PARTICELLA 10265
SUBALTERNO 6**

REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA

Il posto auto coperto, di proprietà della [REDACTED] per la quota 1/1 di diritto di proprietà, ubicato al piano terra del complesso edilizio di via Sarcidano al n.7, realizzato in forza al P.U.A. n.272/2008 e alla Variante in corso d'opera del 7 dicembre 2009 prot. 105639, è **risultato conforme dal punto di vista urbanistico e edilizio.**

VENDIBILITÀ

La sottoscritta ritiene che il LOTTO C sia vendibile, con la precisazione che tale area è occupata da un manufatto, probabilmente di natura condominiale, che di fatto ne diminuisce la superficie, elemento di cui si terrà conto in fase di valutazione.

PARTE TERZA

3.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

3.1.1 UFFICIO

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 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.

3.1.2 POSTO AUTO

Per la stima dei posti auto si è proceduto ad effettuare la stima utilizzando il cosiddetto valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita. 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.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

3.2 VALORE IMMOBILI

LOTTO A – UFFICIO IN VIA SARCIDANO 7/B – FOGLIO 36 PARTICELLA 3662 SUBALTERNO 2

La consistenza dell'immobile è stata determinata come segue:

	Superficie Lorda	Coeff. di Ragguglio	Superficie Commerciale
Appartamento	40,00 mq	1	40,00 mq
Superficie commerciale			40,00 mq

STIMA DELL'IMMOBILE

Per gli immobili residenziali ubicati in Olbia zona centrale e ubicati tra via Vittorio Veneto e via Roma, il valore di vendita per i locali ad uso ufficio indicato delle agenzie immobiliari varia da un minimo di 1.100 €/mq a un max di 1.500 €/mq.

Dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari risulta che il valore di mercato per immobili terziari (uffici) in comune di Olbia siti in fascia Centrale/Centro storico – Stazione – San Simplicio – Codice Zona C2, con uno stato conservativo medio, varia tra min di 1.000 €/mq ed un max di 1.500 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale.

Poiché, i due dati non risultano in linea tra di loro si è fatto riferimento al valore medio tra quelli sopracitati che è pari 1.275,00 €/mq arrotondato a 1.300 €/mq

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

$$40 \text{ mq} \times € 1.300,00 (\text{valore medio}) = € 52.000$$

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 che sono stati quantificati in € 2.000,00

$$€ 52.000,00 - € 2.000,00 = € 50.000$$

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

**Il valore del Lotto A
€ 50.000,00
(Cinquantamila/00 euro)**

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

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

LOTTO B – POSTO AUTO COPERTO IN VIA SARCIDANO 7 – FOGLIO 36 PARTICELLA 3662 SUB 48

La consistenza del posto auto è pari a 10,00 mq.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per i posti auto coperti ubicati in area condominiale che si trovano nell'abitato di Olbia, non è stato possibile reperire un valore affine al caso trattato. Tuttavia, il valore di mercato di un posto auto scoperto in zona centrale è di circa 300,00 €/mq.

Il valore di mercato indicato dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari che per i box auto in comune di Olbia siti in fascia Centrale/Centro storico – San Simplicio – Codice Zona B1, varia tra min di 700 €/mq ed un max di 1.050 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L). Poiché in realtà non si tratta di un box, ma di un posto auto coperto utilizzabile solo per rimessaggio di cicli e motocicli, la sottoscritta ha utilizzato come riferimento il valore medio tra quello per il posto auto e il minimo valore indicato dall'OMI per i box auto, ottenendo il valore medio di 500,00 €/mq, ottenendo il seguente risultato:

$$10 \text{ mq} \times € 500,00 \text{ (valore medio)} = € 5.000,00$$

**Il valore del Lotto B
€ 5.000,00
(Cinquemila/00 euro)**

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

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

LOTTO (C) – POSTO AUTO IN VIA VITTORIO VENETO 15 – FOGLIO 30 PARTICELLA 10265 SUB 6

La consistenza del posto auto è pari a 13,00 mq.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato di un posto auto scoperto in zona centrale è di circa 300,00 €/mq.

Di seguito si è fatto riferimento a tale valore ottenendo il seguente risultato:

$$13 \text{ mq} \times € 600,00 \text{ (*valore medio*)} = € 3.900,00$$

Poiché, come descritto al Punto 2.2.3, sul posto auto insiste un manufatto che ne diminuisce, se pur di poco la superficie, a tale valore è stato sottratto il 5%, ottenendo il seguente valore

$$€ 3.900,00 - € 195,00 = € 3.705,00$$

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

**Il valore del Lotto C
€ 3.700,00
(*Tremilasettecento/00 euro*) cifra tonda**

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

Complessivamente il valore del patrimonio immobiliare della [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà sui tre beni descritti nella presente perizia
risulta essere il seguente:

**€ 58.700,00
(*Cinquantottomilasettecento/00 euro*)**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

CONCLUSIONI

Dopo quanto sopra esposto la sottoscritta dichiara di aver svolto in maniera esauriente e con dovuta diligenza l'incarico affidatogli e, ringraziando per la fiducia accordata, resta a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici dovessero necessitare.

Tempio Pausania, li 24.09.2025

IL TECNICO INCARICATO
Esperto stimatore
Arch. Daniela Lattuneddu

