

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: --- --- ---



RELAZIONE DI STIMA

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Revisione dicembre 2025 pe il solo quesito n.11

PROCEDURA N. 110/2023 DI R.G.E.

PARTI IN CAUSA:

Creditore: Intesa San Paolo SPA

contro: --- --- ---

Sommario

PROCEDURA N. 110/2023 DI R.G.E.	1
QUESITO UNO - “Identificazione del bene”	4
QUESITO DUE – “Descrizione del bene”	4
UNITA' IMMOBILIARI	7
Foglio 31 mappale 1009 sub. 27: UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE (Planimetria catastale)	7
Foglio 31 mappale 1009 sub. 29: UNITA' IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE (Planimetria catastale)	10
QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”	13
QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”	13
QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”	14
QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”	14
QUESITO SETTE - “Censo, livello o uso civico”	15
QUESITO OTTO – “Spese di gestione e manutenzione”	15
QUESITO NOVE – “Divisione in lotti”	16
QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”	16
QUESITO UNDICI – “Stato del bene”	16
QUESITO DODICI – “Occupazione del bene”	18
QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”	18
QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”	19
Pratiche edilizie esistenti per i beni oggetto di stima:	23
Ispezione ipotecaria:	25
Estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali:	27
Documentazione fotografica:	37
CONTRATTI D'AFFITTO:	42



RELAZIONE TECNICA E STIMA DEI BENI

Al sottoscritto CTU, geometra libero professionista, dopo aver prestato giuramento in qualità di esperto nella procedura esecutiva in oggetto, sono stati sottoposti i quesiti di seguito elencati, così come riportato nel verbale di udienza, integrato delle “Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari”.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 27.03.2025, alle ore 10:00, in Olbia (SS) con l'accesso all'immobile, favorito volontariamente dal sig. --- --- ---, residente nell'unità immobiliare residenziale. Sono inoltre presenti il sig. --- --- ---, funzionario IVG, ed il --- --- ---, ausiliario CTU al fine di effettuare verifiche metriche strumentali sia all'interno che all'esterno delle unità immobiliari.

Si è provveduto nel seguente ordine ad accedere agli immobili pignorati così individuati:

1. Unità immobiliare distinta nel foglio 31 col n. di mappa 1009 sub 27, categoria A/2;
2. Unità immobiliare distinta nel foglio 31 col n. di mappa 1009 sub 29, categoria C/3;

e con la scorta dell'elaborato planimetrico di individuazione della posizione e dei subalterni rispetto al corpo dell'edificio, dell'elenco dei subalterni e delle planimetrie delle unità immobiliari sopra citate, si è provveduto ad acquisire gli elementi utili ai fini della verifica della coerenza rispetto agli atti e della stima del bene.

Nel verbale di accesso redatto dal sig. Saba e congiuntamente sottoscritto, si rileva quanto segue:

- *In data 27.03.2025 così come a comunicazione inviata, congiuntamente al funzionario IVG --- --- ---, e all'ausiliario --- --- ---, si è provveduto ad effettuare il primo accesso per verificare lo stato dei luoghi, lo stato occupativo e i rilievi peritali di rito.*
- *Ci consente l'accesso il Sig. --- --- ---, in qualità di occupante residente in forza di contratto. Il subalterno 27, immobile in oggetto, risulta sito in Olbia via Prassitele 17 piano terra. Lo stesso è composto da un soggiorno cucina, una camera da letto e un bagno, un locale tecnico adibito a lavanderia, ripostiglio e un giardino con pergola (realizzata senza concessione). E' stato variato l'accesso al locale tecnico, catastalmente si accedeva da subalterno 11, BCNC, attualmente si accede direttamente all'appartamento.*
- *Il subalterno 29, immobile in oggetto, risulta sito in Olbia in via Fancelli angolo Via Prassitele; l'immobile risulta catastalmente un laboratorio per arti e mestieri viene invece utilizzato come appartamento.*
- *I beni in oggetto di trovano in buono stato conservativo non si evincono tracce di umidità o infiltrazioni, non si evincono situazioni di pericolo per cose o persone.*

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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;

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti

- visure storiche catastali;
- certificato ipotecario speciale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- originale atto di precetto;
- originale della nota di trascrizione del pignoramento (PER L'INTERO BENE);
- procure e scritture private autenticate comprovante il titolo ad agire;
- atti e contratto di mutuo

Sono state acquisite, attraverso il sistema telematico, l'estratto di mappa aggiornato e le visure storiche dell'immobile, indispensabili per la corretta identificazione del bene oltre alle schede planimetriche Mod. B.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- ANNOTAZIONE del 29/06/2017 - Registro Particolare 787 Registro Generale 5387
Pubblico ufficiale --- --- ---, Repertorio 6561/5384 del 08/06/2017
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.
- ISCRIZIONE del 02/11/2021 - Registro Particolare 1417 Registro Generale 11339
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3409/10221 del
29/10/2021 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.
- TRASCRIZIONE del 19/09/2023 - Registro Particolare 7874 Registro Generale 10818
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 967 del 25/08/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO DUE – "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 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;

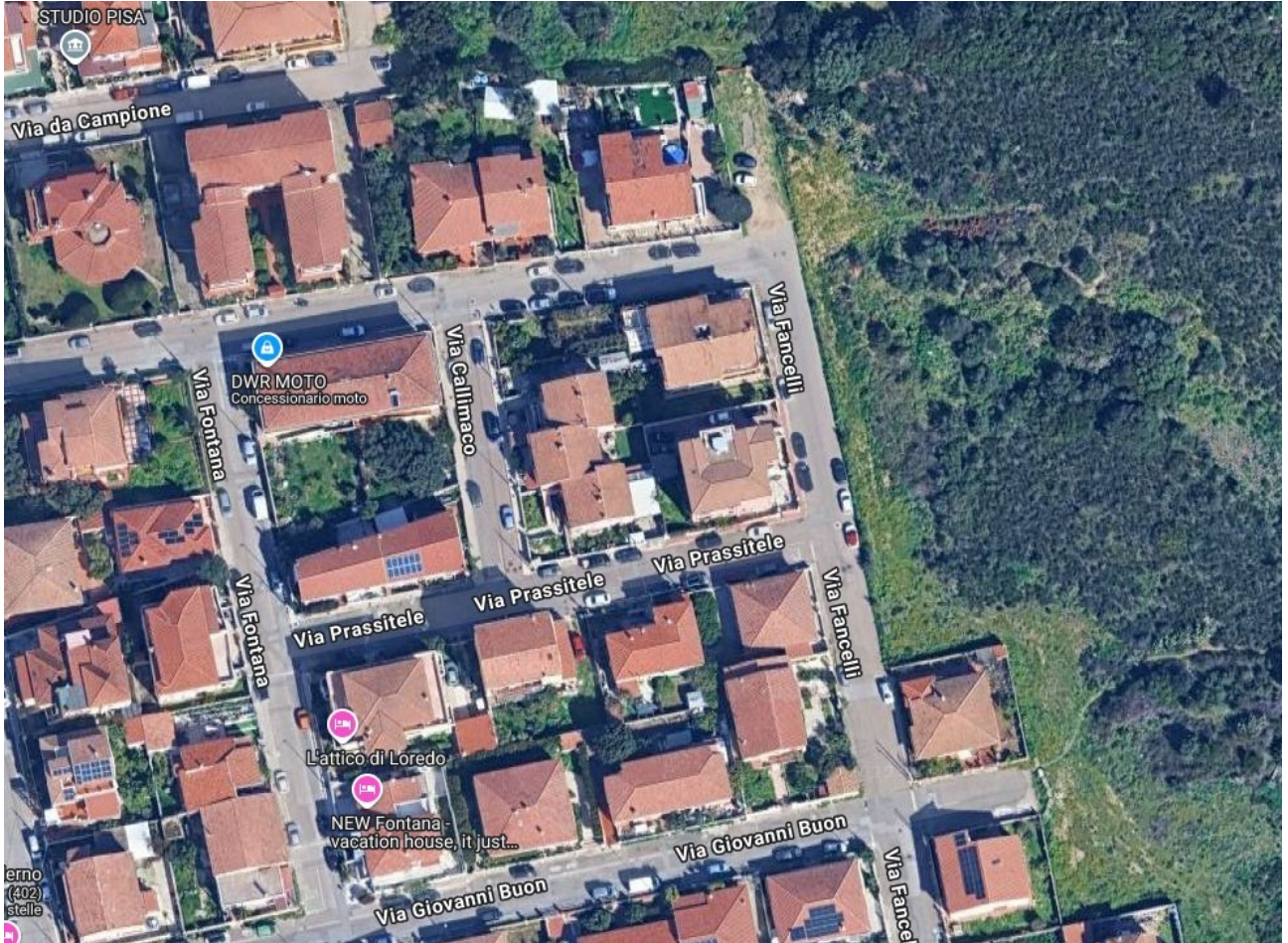
Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati in:

- Regione Sardegna
- Provincia di Sassari

- Comune di Olbia
- Via Fancelli (catastale Via Fontana) / angolo Via Prassitele.

Le unità immobiliari hanno i seguenti accessi:

- Subalterno 27, accesso pedonale (n. 17) e carrabile (n.15) da Via Prassitele;
- Subalterno 29, accesso pedonale (n.45) da Via Fancelli e accesso carrabile (n.19) da Prassitele.



(vista aerea della posizione del complesso edilizio – fonte google heart)

Il pignoramento, nota di trascrizione Rg/Rp 10818/7874 del 19/09/2023, comprende n.2 unità immobiliari; si produce elenco con i relativi riferimenti catastali estratti dalle visure acquisite a mezzo del sistema telematico Sister (portale Geoweb):

- **Appartamento:**
- Foglio 31 mappale 1009 **subalterno 27**
- Piano Terra;
- Cat. A/2;
- Classe 1;
- Consistenza catastale mq 62, totale aree scoperte mq 54;

Confinante:

- A Nord con subalterno con subalterno 22, 23, 11 (BCNC);
- A Sud con Via Prassitele;
- A Est con subalterno 29 (Oggetto di pignoramento);
- A Ovest con mappale 968;

- **Laboratorio** (in realtà unità residenziale)
- Foglio 31 mappale 1009 **subalterno 29**;
- Piano Terra;
- Cat. C/3;
- Classe 2;
- Consistenza mq 77, escluse aree scoperte 64;
- Confinante:
 - A Nord con subalterno 25 (BCNC);
 - A Sud con Via Prassitele;
 - A Est con Via Fontana (urbanisticamente Via Fancelli)
 - A Ovest con subalterno 27 (Oggetto di pignoramento).

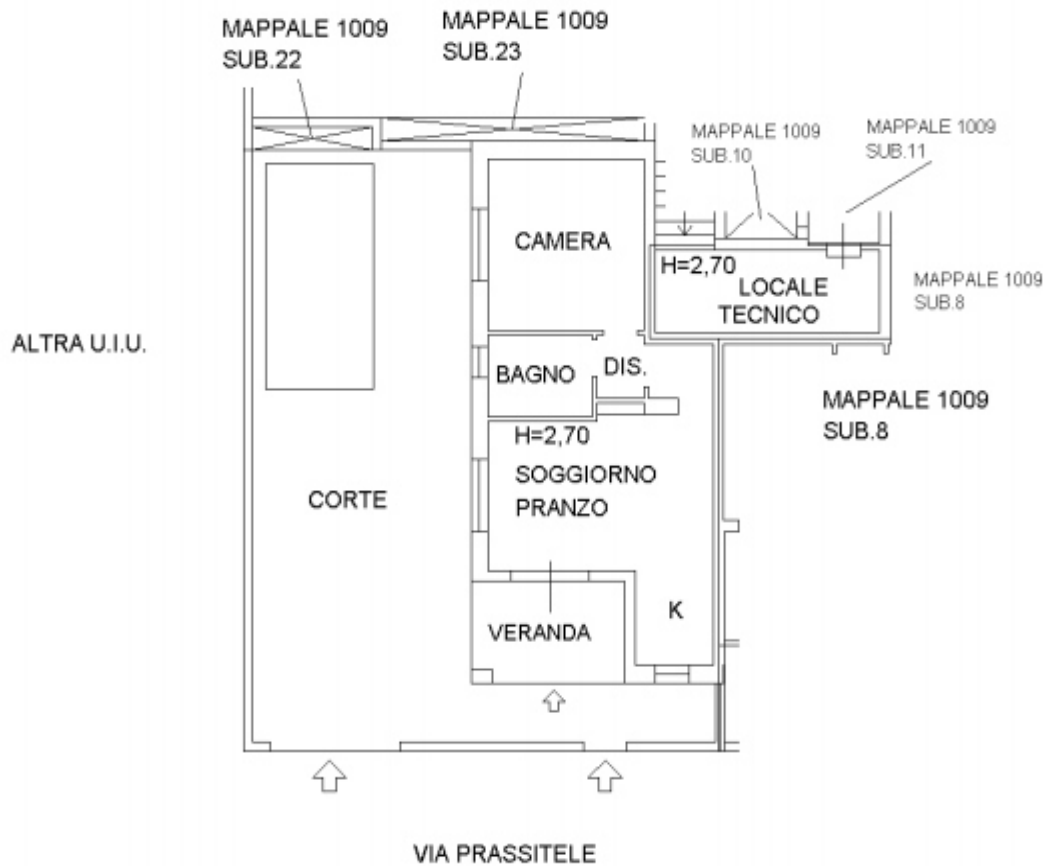
Si procede di seguito alla descrizione di ogni singolo bene, illustrandone caratteristiche particolari, finiture o stato di ultimazione. Viene anche rappresentata la grafica catastale di ogni unità e tabella schematica delle superfici; queste sono state estratte graficamente dalle planimetrie ottenute da rilievo effettuato al momento dell'accesso.

Si riporta la descrizione della struttura dell'edificio come da Relazione Tecnica Progettuale corrispondente alla C.E. 49/08:

- *La struttura portante è composta i pilastri e travi in cemento armato, sostenuta da una fondazione continua in c.a., con solai in latero-cemento costituiti da travetti prefabbricati e caldaia in c.a.*
- *Il tetto, opportunamente isolato, avrà il manto di copertura in tegole tipo "coppo".*
- *La tamponatura è costituita da doppio mattone forato ad 8 e 12 cm, con camera d'aria e pannello isolante in poliuretano.*
- *I tramezzi interni sono in mattoni forati da 8 cm.*
- *Gli intonaci sia interni che esterni, al civile, sono a tre mani, compreso il rinzaffo.*
- *La pavimentazione interna è in piastrelle di cotto 30x30 con zoccolo battiscopa lungo le pareti.*
- *Il rivestimento dei bagni, e della cucina è in piastrelle di ceramica.*
- *Gli infissi esterni e interni sono in legno o metallo*
- *Gli impianti idrico-fognario ed elettrico saranno realizzati secondo le norme vigenti.*
- *Impianto di riscaldamento a gas tramite radiatori.*

UNITA' IMMOBILIARI

Foglio 31 mappale 1009 sub. 27: UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE (Planimetria catastale)



L'unità immobiliare è ubicata in Via Prassitele, angolo via Fancelli (catastalmente Via Fontana), al piano terra del fabbricato denominato "Condominio Cannas".

Il subalterno 27 è costituito da unità residenziale al piano terra e annessa corte di pertinenza.

Gli ambienti dell'appartamento sono così ripartiti: zona giorno costituita da ambiente unico soggiorno-cucina da cui si accede tramite veranda coperta, disimpegno che permette l'accesso alla zona notte costituita da camera da letto, bagno e locale tecnico, utilizzato come lavanderia e ripostiglio.

Il locale tecnico catastalmente, aveva accesso dal BCNC, sub.11, risultante distaccato dall'unità innanzi descritta. All'attualità il locale tecnico ha accesso direttamente dall'unità residenziale ed è stato inibito l'accesso dal BCNC.

Le finiture interne dell'immobile sono di tipo "al civile" intonacate e tinteggiate di colore bianco; La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica di colore chiaro disposte a spina di pesce, nel locale bagno è in piastrelle di ceramica di colore scuro che riprende la disposizione della restante unità immobiliare. La pavimentazione del locale di deposito è in piastrelle di cotto di dimensioni 30x30 ed altre simili.

Gli infissi interni sono in legno tamburato tinteggiati di colore bianco e sono presenti in tutti gli ambienti; l'accesso dalla zona giorno al disimpegno avviene attraverso apertura ad arco.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, la porta di accesso all'immobile è di tipo scorrevole. Gli infissi di finestra sono dotati di persiane oscuranti di colore verde e grate inferriate in ferro zincato, esente da tinteggiatura.

Gli impianti presenti nell'immobile sono:

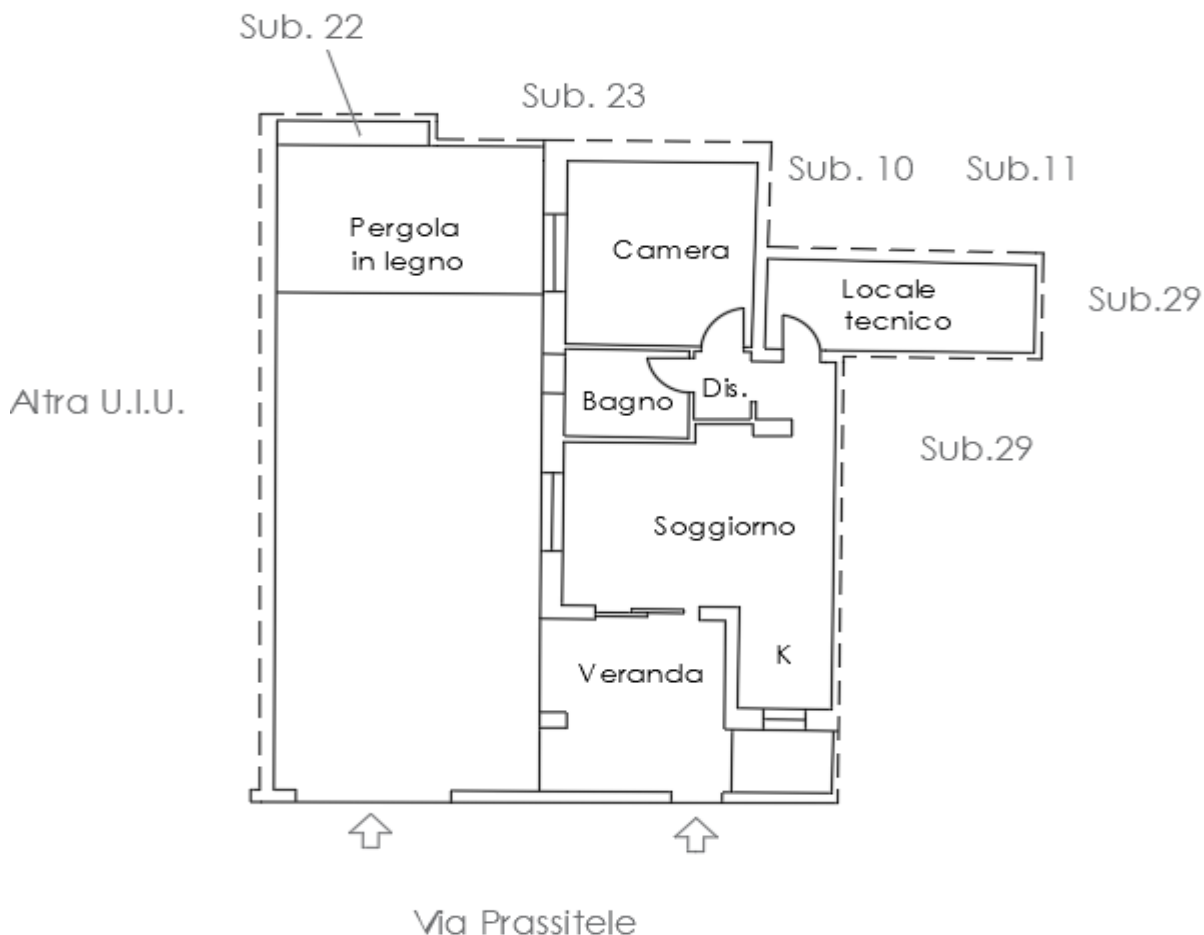
- Impianto elettrico, l'illuminazione avviene attraverso led posti nel soffitto;
- Impianto di riscaldamento, attraverso pompe di calore;
- Impianto idrico, in comune con il condominio;
- Impianto citofonico e di sorveglianza.

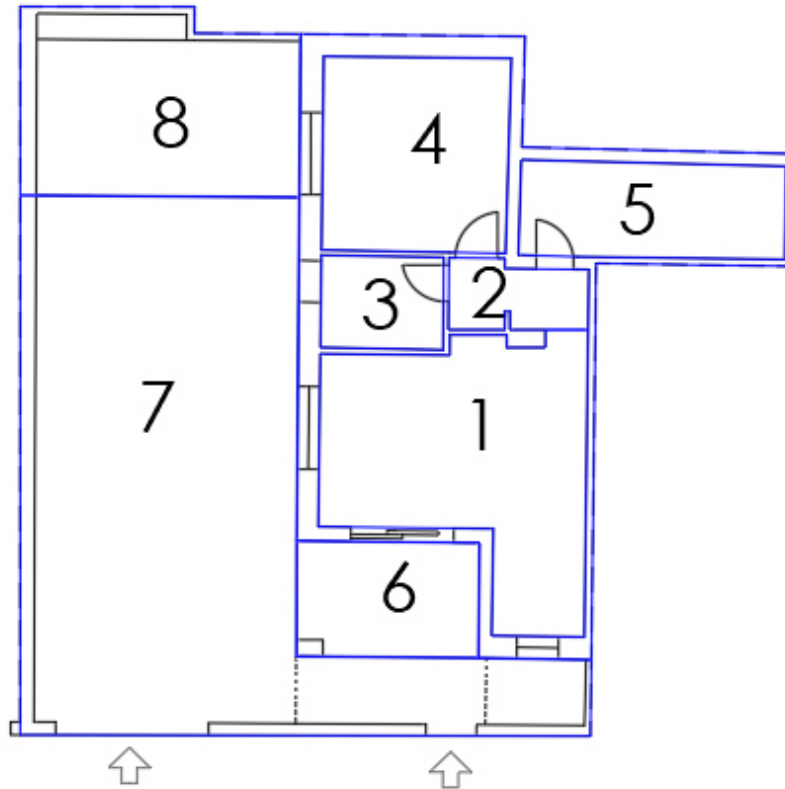
L'area di corte è delimitata da muro di divisione intonacato e tinteggiato con tonalità tenui, riprendenti il resto del fabbricato. Suddetto muro è sormontato da ringhiera in ferro battuto zincato, esente da tinteggiatura, fissata su soglia in granito bocciardato presente su tutta la lunghezza della muratura. La stessa tipologia di granito è presente nelle soglie ed in altre finiture dell'abitazione come i capitelli su cui poggiano gli archi della veranda coperta di accesso all'immobile. Gli accessi all'abitazione e alla corte avvengono tramite due cancelli, pedonale e carrabile scorrevole, anch'essi in ferro battuto con la medesima lavorazione delle ringhiere. Il cancelletto pedonale, all'interno è dotato di struttura leggera incannucciata ai fini della schermatura visiva.

Nell'area di corte è presente pergola fissa in legno tinteggiata di colore bianco e copertura con struttura leggera incannucciata, al momento in condizioni di scarsa manutenzione; sottostante alla pergola sono presenti sistemazioni d'arredo in muratura a "giorno" quali cucina in muratura ed altro connesso.

L'ambiente esterno, compresa pergola e giardino, è dotato di punti luce distribuiti in modo esteso.

Ai fini dal calcolo della reale consistenza, si allega planimetria da rilievo e schema ambienti per tabella di calcolo.





Planimetria schematica allo stato attuale da rilievo sub. 4

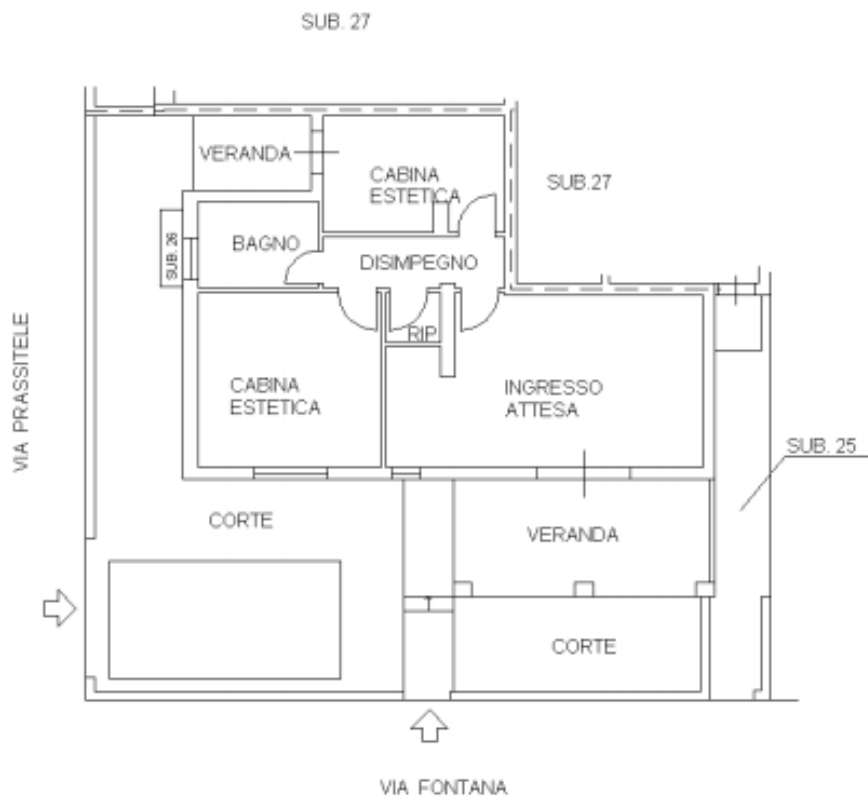
SUBALTERNO 27		
AMBIENTE	SUP UTILI	SUP_LORDE
	MQ	MQ
1	22,66	
2	3,41	
3	4,29	
4	13,68	
5	9,52	
6		7,96
7		65,28
8		19
	53,56	67,23

Il tutto per una superficie commerciale così calcolata:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' RESIDENZIALI					
			<i>coeff</i>		
● utili residenziali	mq	67,23	1,00		67,23
● verande coperte	mq	7,96	0,80		6,37
● verande scoperte	mq		0,80		0,00
● giardino	mq	65,28	0,15		9,79
● corte	mq	0	0,10		
● altre pertinenze ed accessori	mq	19	0,35		6,65
SOMMANO					90,04

Foglio 31 mappale 1009 sub. 29:

UNITA' IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE (Planimetria e categoria catastale)



L'unità immobiliare è ubicata in Via Prassitele, angolo via Fancelli (catastalmente Via Fontana), al piano terra del fabbricato denominato "Condominio Cannas".

Il subalterno 29 è costituito da unità non residenziale e annessa corte di pertinenza.

Gli ambienti dell'unità immobiliare sono così disposti: ingresso su ambiente unico ingresso/attesa, da cui si accede tramite veranda; disimpegno che permette l'accesso alle due cabine ed un bagno.

Da una delle due cabine è possibile accedere ad ulteriore veranda coperta.

Le finiture interne dell'immobile sono di tipo "al civile" intonacate e finteggiate di colore bianco e grigio; La pavimentazione interna è in piastrelle di cotto di dimensioni 30x30, il tipo di pavimentazione è uguale per tutti i locali, è difforme esclusivamente la disposizione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato tinteggiati di colore bianco e sono presenti in tutti gli ambienti;

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, la porta di accesso all'immobile è di tipo scorrevole. Gli infissi di finestra sono dotati di persiane oscuranti di colore verde e grate inferriate in ferro zincato, esente da tinteggiatura.

Gli impianti presenti nell'immobile sono:

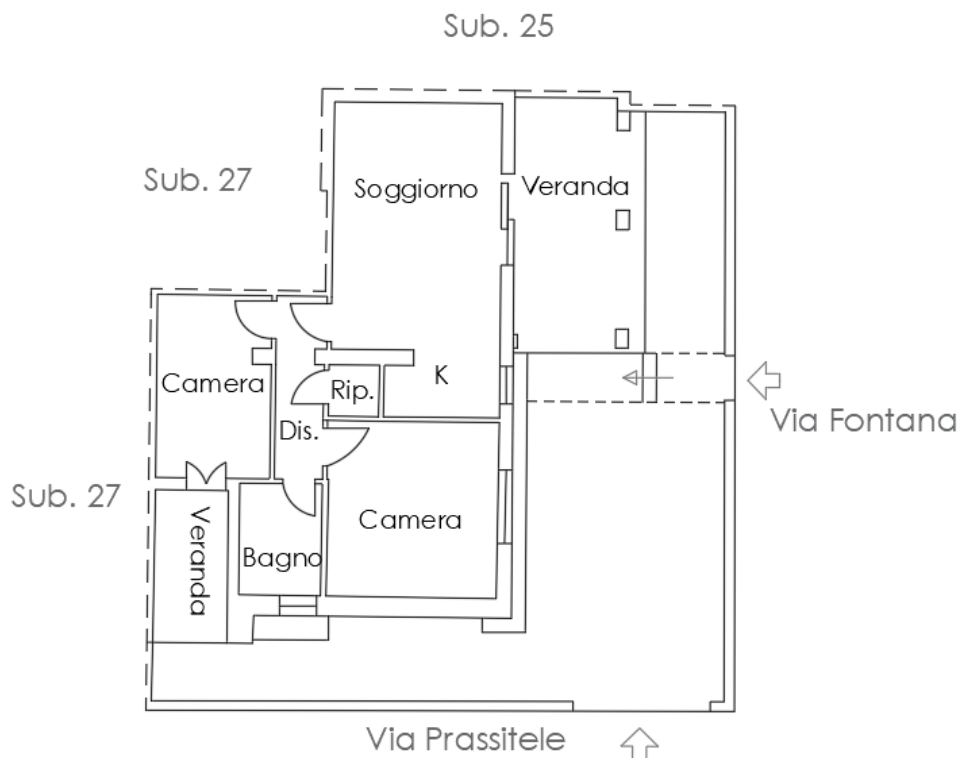
- Impianto elettrico, l'illuminazione avviene attraverso led posti nel soffitto;
- Impianto di riscaldamento, attraverso pompe di calore;
- Impianto idrico, in comune con il condominio;
- Impianto citofonico e di sorveglianza.

L'area di corte è delimitata da muro di divisione intonacato e tinteggiato con tonalità tenue, in linea con le restanti facciate del fabbricato. Suddetto muro è sormontato da ringhiera in ferro battuto zincato, esente da tinteggiatura, fissata su soglia in granito bocciardato presente su tutta la lunghezza della muratura. La stessa tipologia di granito è presente nelle soglie ed in altre finiture dell'abitazione come i capitelli su cui poggiano gli archi della veranda coperta di accesso all'immobile. Gli accessi all'abitazione e alla corte avvengono tramite due cancelli, pedonale e carrabile scorrevole, anch'essi in ferro battuto con la medesima lavorazione delle ringhiere. Il cancelletto carrabile è internamente corredato di schermatura formata da incannucciato non mantenuto.

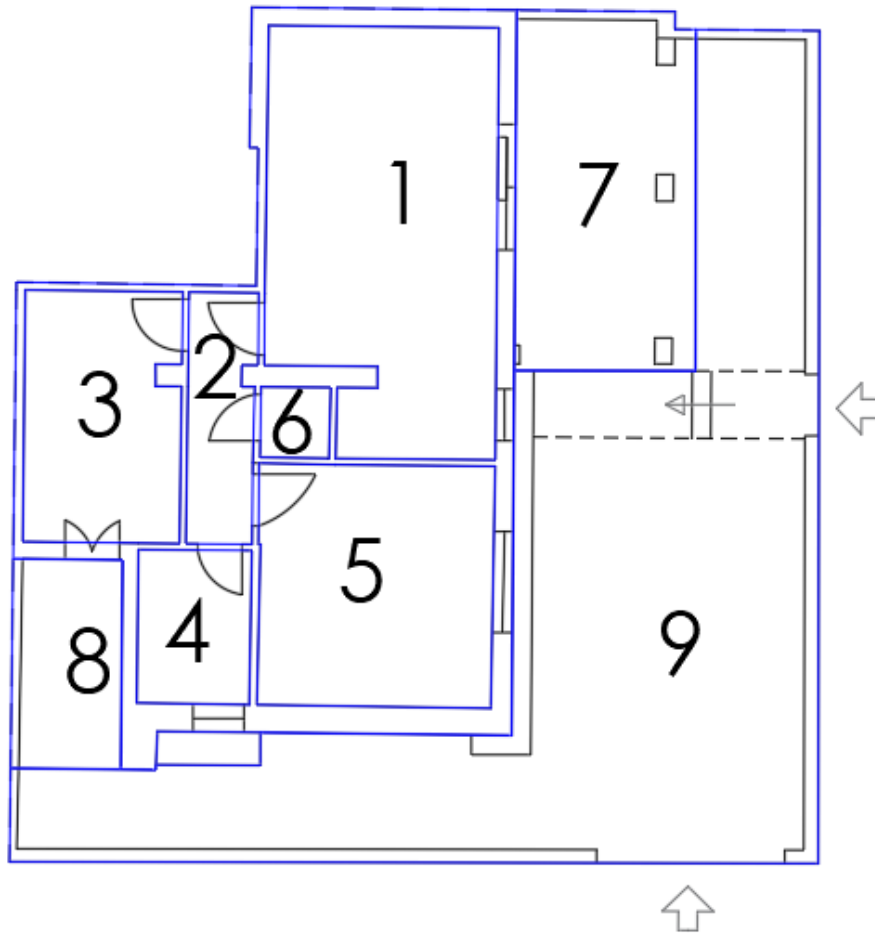
L'area di corte è delimitata da muro di divisione intonacato e tinteggiato con colori che riprendono quelli dell'immobile, in alcune porzioni è presente ringhiera e soglia di granito; Il cancello pedonale è in ferro ad un'anta, il cancello carrabile è di tipo scorrevole, sempre in ferro. La stessa risulta parzialmente pavimentata con piastrelle in cotto e dettagli in granito;

All'ingresso dell'area di corte, dall'accesso pedonale, sono presenti due gradini che permettono l'accesso alla veranda e, a seguire, all'unità immobiliare.

Ai fini dal calcolo della reale consistenza, si allega planimetria da rilievo e schema ambienti per tabella calcolo.



Planimetria allo stato attuale da rilievo sub.29



Planimetria schematica allo stato attuale da rilievo sub.29

SUBALTERNO 29		
AMBIENTE	SUP UTILI	SUP_LORDE
	MQ	MQ
1	23,28	
2	4,19	
3	9,82	
4	4,37	
5	14,25	
6	1,23	
7		16,24
8		5,8
9		62,64
	57,14	70,18

Il tutto per una superficie commerciale così calcolata:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' RESIDENZIALI					
			<i>coeff</i>		
• utili residenziali	mq	70,18	1,00		70,18
• verande coperte	mq	22,04	0,80		17,63
• verande scoperte	mq	0	0,80		0,00
• giardino	mq	62,64	0,15		9,40
• corte	mq	0	0,10		0,00
• altre pertinenze ed accessori	mq	0	0,35		0,00
SOMMANO					97,21

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano nella zona residenziale, B-2, del Comune di Olbia, a 1 km da servizi principali, quali farmacia e negozi di alimentari, a circa 3 km dalla Strada Statale 125 Orientale Sarda, a 5 chilometri dall'aeroporto e a circa 3 km dal porto.

QUESITO TRE – “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;

Gli immobili oggetto del pignoramento 110/2023 sono ubicati in:

- Comune: Olbia;
- Via: Fancelli, catastalmente Via Fontana;
- Piano: Terra

e sono individuabili catastalmente:

- Ditta --- --- ---,;
- Foglio 31, particella 1009, subalterno 27, categoria A/2;
- Foglio 31, particella 1009, subalterno 29, categoria C/3;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono in parte a quelli risultanti dalla documentazione, si evidenzia che il subalterno 27 ha accesso unicamente da Via Prassitele n. 15 (carrabile) e n.17 (pedonale), mentre il subalterno 29 ha accesso pedonale da Via Fancelli n.45 e accesso carrabile da Via Prassitele n.19.

QUESITO QUATTRO – “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.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U.:

- Foglio 31, particella 1009, subalterno 27, categoria A/2;
- Foglio 31, particella 1009, subalterno 29, categoria C/3;

Sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale e l'ultima planimetria catastale in atti, nel dettaglio:

In data 05.02.2025 il Comune di Olbia ha consegnato al sottoscritto Ctu le pratiche edilizie esistenti per i beni descritti sopra e oggetto di perizia. Le pratiche edilizie sono:

- Licenza edilizia n. 686/81; (elaborati non acquisiti)
- Concessione in sanatoria n. 3764 del 1998 riguardante il cambio di destinazione 'uso del piano terra e per modifiche interne del piano primo;
- Concessione edilizia n. 49/08 relativa alla ristrutturazione e sopraelevazione di una casa di civile abitazione;

Confrontate le planimetrie da stato approvato ultima concessione e la planimetria estratta da rilievo effettuato al momento dell'accesso, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Sub. 27:**
- Nell'area si corte è presente struttura in legno coperta (pilastri e manto di copertura) ubicata a confine con il sub 22 e 23, **NON AUTORIZZATA E NON SANABILE**, che in parte occupa anche il sub 22 (non interessato dalla procedura).
- Il locale tecnico è stato modificato rendendolo direttamente comunicante con l'appartamento /accesso diretto dall'interno dell'immobile), la superficie risulta maggiore di circa 2 mq rispetto ai grafici di progetto seppure catastalmente corretta. La variazione si è probabilmente riflessa sugli ambienti comuni (corpo scala) ma non sono stati verificati in quanto pertinenti al maggior corpo di fabbrica. Necessita di variazione catastale ed urbanistica in accertamento di conformità. I **costi presunti** sono complessivamente valutabili in euro 1.000,00 per attività catastali ed euro 3.500,00 per le attività urbanistico-edilizie, salvo oneri e diritti dovuti.
- Sagoma del perimetro leggermente difforme per quanto potuto analizzare per le parti di competenza. Per accertare corrispondenza generale sarebbe necessaria verifica sull'intero edificio, non eseguita in quanto non pertinente all'incarico.
- **Sub. 29:**
- Sagoma leggermente difforme nella parte perimetrale dell'unità immobiliare di interesse. Per accertare corrispondenza generale sarebbe necessaria verifica sull'intero edificio, non eseguita in quanto non pertinente all'incarico.
- Necessita di sola variazione catastale in quanto urbanisticamente l'immobile era già stato autorizzato con destinazione residenziale. I **costi presunti** sono complessivamente valutabili in euro 1.000,00, salvo oneri e diritti dovuti.

È presente inoltre difformità volumetrico SU TUTTO L'EDIFICIO nel lato del fabbricato che affaccia su Via Prassitele generata da setto in muratura delle dimensioni di cm 60*60, esteso a tutta l'altezza dell'edificio; conseguentemente si ha un aumento della superficie della veranda coperta par a mq 1,41 circa per livello.

QUESITO SETTE - "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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene pignorato non è gravato da nessun peso.

QUESITO OTTO – "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;

Dei beni pignorati non si conoscono le spese di gestione o manutenzione. Si precisa comunque che resta **obbligo dell'aggiudicatario** pagare gli oneri condominiali pregressi

sia per l'anno in corso e per quello precedente, oltre a quanto altro deliberato per spese straordinarie, così come da disposizioni del CC art. 63, a partire dalla data di trascrizione del decreto di trasferimento

QUESITO NOVE – “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;

Gli immobili pignorati sono divisibili in lotti in quanto sono già divisi in natura;

I lotti sono:

- Foglio 31, particella 1009, subalterno 27, cat. A/2;
- Foglio 31, particella 1009, subalterno 29, cat. C/3.

QUESITO DIECI – “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 alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il debitore è proprietario degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000, pignorati per intero. I beni sono già divisi in natura.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

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

Entrambe le unità immobiliari sono occupate dal sig. --- --- ---,;

- Il sub 27 in virtù di contratto d'affitto per locazione ad uso abitativo registrato in data 12.04.2021 – valore dichiarato euro 4.200,00 -data inizio locazione 15.04.2021, data fine locazione 15.04.2025, da rinnovarsi automaticamente per altri quattro anni in assenza di disdetta.
- Il sub 29 è, virtù di contratto d'affitto per locazione ad uso abitativo registrato in data 27.10.2022 – valore dichiarato euro 4.320,00 -data inizio locazione 15.10.2022, data fine locazione 15.10.2026, da rinnovarsi automaticamente per altri quattro anni in assenza di disdetta.

I contratti di affitto sono stati registrati prima del pignoramento a mezzo UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 967 del 25/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - trascrizione del 19/09/2023 - Registro Particolare 7874 Registro Generale 10818 –

Verifica della congruità del canone:

Dalla consultazione dei valori Omi (Agenzia delle Entrate – vedasi immagine seguente) si evincono i seguenti dati, utilizzati nei calcoli di cui alle tabelle seguenti:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO euro/mq		VALORI DI LOCAZIONE euro/mq x mese	
		min	max	min	max
Abitazioni civili	normale	1500	2200	6,9	8,9
Abitazioni civili	ottimo	1900	2700	8,1	12,1

Nel caso in esame trattasi di abitazione civile stimata di valore unitario pari a 1834,30 euro/mq per cui, applicando un valore di locazione medio tra 6,9 e 8,9 euro/mq x mese, pari a 7,9 si ottengono i seguenti valori commerciali e di locazione:

SUBALTERNO	SUPE. COMMERCIALE mq	VALORI DI LOCAZIONE euro/mq x mese	VALORE LOCAZIONE MENSILE
27	68,71	7,9	542,81 €
29	66,88	7,9	528,35 €

Gli scostamenti rispetto al valore dichiarato sono i seguenti:

SUB	VALORE CALCOLATO LOCAZIONE MENSILE (euro/mese)	VALORE DICHIARATO (euro/mese)	VALORE 1/3 DEL CANONE DICHIARATO (euro)	DIFFERENZA TRA CANONE DICHIARATO E CALCOLATO (euro)	SCOSTAMENTO
27	542,81 €	350,00 €	116,67 €	- 192,81 €	> 1/3
29	528,35 €	360,00 €	120,00 €	- 168,35 €	> 1/3

I canoni dichiarati non sono congrui all'attualità (2025)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre I

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA%20NORD%20OSPEDALE%20VECCHIO%20ALDO%
%20MINDA%20NOA

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2200	L	6,9	8,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2700	L	8,1	12,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1500	L	4,5	6,6	L
Box	Normale	800	1050	L	4	5,3	L
Ville e Villini	Normale	1900	2500	L	7,9	10,4	L

Stampa

Legenda



QUESITO DODICI – “Occupazione del bene”

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

(vedasi risposta al quesito precedente)

QUESITO TREDICI – “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, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sul lotto su cui insistono i beni pignorati esistono i seguenti vincoli di natura generale:

- PAI - Danno potenziale molto elevato D4;
- Fascia costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art 143 DLgs 42/2004 – Bene Paesaggistico D'Insieme);
- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01;
- Parco Geominerario Ambientale e Storico M 673 del 2016.

QUESITO QUATTORDICI – “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 restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Gli immobili vengono valutati determinandone il prezzo medio di mercato secondo i seguenti metodi:

- a) Per comparazione di trattative simili;
- b) Per analisi parametrata rispetto al costo iniziale;

La media risultante tra i valori economici così ottenuti determinerà il parametro medio unitario di stima da applicarsi alle superfici commerciali calcolate.

Si precisa che le unità immobiliare pignorate vengono valutate secondo la loro ATTUALE destinazione d'uso, seppure in pendenza ed obbligo di regolarizzazione edilizia e catastale.

1. Unità immobiliare residenziale subalterno 27

- a) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per indagine di mercato.

Al fine di esprimere un giudizio di stima quanto più pertinente all'immobile in esame, si è svolta indagine di mercato previa consultazione di sitografia.

Si sono acquisite informazioni su vendite confrontabili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima. Pertanto, unendo quanto sopra alla conoscenza del mercato locale si adotta in prima analisi, come criterio estimativo, quello per comparazione di trattive di mercato similari.

COMPARAZIONE	PREZZO	MQ	PREZZI /MQ	FONTE/ANNUNCIO	ubicazione
ASSIMILABILE	€ 120 000,00	50,00	€ 2 400,00	IMMOBILIARE.IT	via Copernico, 2
ASSIMILABILE	€ 690 000,00	358,00	€ 1 927,37	IDEAUSTA.IT	via vitt. Veneto
PERTINENTE	€ 870 000,00	620	€ 1 408,23	IDEAUSTA.IT	via A. Moro
PERTINENTE	€ 279 000,00	112	€ 2 491,07	IDEAUSTA.IT	
prezzo medio scontato			€ 2 055,42		
approssimato ad euro			€ 2 000,00		

Verificato lo stato delle finiture e le condizioni generali e particolari dell'immobile, si ritiene congruo assegnare come valore medio unitario di riferimento al metro quadro il prezzo di euro 2.000,00 €/mq (duemila/00 euro al metro quadrato).

b) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per analisi parametrata

Determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato comprese parti accessorie e pertinenze, si ottiene quanto di seguito:

		MQ	MQ
Vani principali	1,00	53,56	53,56
Vani accessori	0,50	19,00	9,50
Veranda	0,30	7,96	2,39
Corte	0,05	65,28	3,26
MQ TOTALI COMMERCIALI			68,71

Per attualizzare il valore del bene si introducono nel calcolo specifici parametri di omogenizzazione come da tabella seguente, che applicati al prezzo medio di nuova

costruzione, consentono di ottenere un valore economico unitario quanto più possibile pertinente alle condizioni in esame.

FATTORI CORETTIVI				
POSIZIONE	VETUSTA'	FINITURE	ACCESSIBILITA'	EPOSIZIONE
0,98	0,725	0,98	0,96	0,99
VALORE FATTORI FINALE				0,927

Posto il valore unitario al metro quadro commerciale del nuovo fabbricato pari a 1.800,00 €/mq per costruzioni assimilabili attuali, si ottiene il seguente valore al metro quadro dell'immobile:

$$1800,00 \times 0,927 = 1668.60 \text{ €/mq}$$

c) Valore MEDIO UNITARIO RISULTANTE

Per quanto innanzi relazionato, il valore di mercato da applicare ai fini del calcolo del valore di stima effettuando la media dei valori come innanzi ottenuti, È IL SEGUENTE:

	€/MQ
a) Valore unitario Analisi del mercato	€ 2 000,00
b) Valore unitario Analisi	€ 1 668,60
c) Valore unitario medio	€ 1 834,30

Formazione lotto in vendita:

LOTTO 1				
Subalterno	Categoria	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Valore (€)
27	A/3	65,45	€ 1 834,30	€ 120 051,27
Valore complessivo				€ 120 051,27

2. Unità immobiliare residenziale subalterno 29

d) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per indagine di mercato.

Al fine di esprimere un giudizio di stima quanto più pertinente all'immobile in esame, si è svolta indagine di mercato previa consultazione di sitografia.

Si sono acquisite informazioni su vendite confrontabili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima. Pertanto, unendo quanto sopra alla conoscenza del mercato locale si adotta in prima analisi, come criterio estimativo, quello per comparazione di trattive di mercato similari.

COMPARAZIONE	PREZZO	MQ	PREZZI/MQ	FONTE/ANNUNCIO	ubicazione
ASSIMILABILE	€ 120 000,00	50,00	€ 2 400,00	IMMOBILIARE.IT	via Copernico, 2
ASSIMILABILE	€ 690 000,00	358,00	€ 1 927,37	IDEALISTA.IT	via vitt. Veneto
PERTINENTE	€ 870 000,00	620	€ 1 403,23	IDEALISTA.IT	via A. Moro
PERTINENTE	€ 279 000,00	112	€ 2 491,07	IDEALISTA.IT	
prezzo medio riscontato			€ 2 055,42		
approssimato ad euro			€ 2 000,00		

Verificato lo stato delle finiture e le condizioni generali e particolari dell'immobile, si ritiene congruo assegnare come valore medio unitario di riferimento al metro quadro il prezzo di euro 2.000,00 €/mq (duemila/00 euro al metro quadrato).

e) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per analisi parametrata

Determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato comprese parti accessorie e pertinenze, si ottiene quanto di seguito:

		MQ	MQ
Vani principali	1,00	57,14	57,14
Vani accessori	0,50	0,00	0,00
Veranda	0,30	22,04	6,61
Corte	0,05	62,64	3,13
MQ TOTALI PARAMETRATI			66,88

Per aggiornare il valore del bene si introducono nel calcolo specifici parametri di omogeneizzazione come da tabella seguente, che applicati al prezzo medio di nuova costruzione, consentono di ottenere un valore economico unitario quanto più possibile pertinente alle condizioni in esame.

FATTORI CORRETTIVI				
POSIZIONE	VETUSTA	FINITURE	ACCESSIBILITA'	EPOSIZIONE
0,98	0,725	0,98	0,96	0,99
VALORE FATTORI FINALE				0,927

Posto il valore unitario al metro quadro commerciale del nuovo fabbricato pari a 1.400,00 €/mq per costruzioni assimilabili attuali, si ottiene il seguente valore al metro quadro dell'immobile:

$$1800,00 \times 0,927 = 1668.60 \text{ €/mq}$$

f) Valore MEDIO UNITARIO RISULTANTE

Per quanto innanzi relazionato, il valore di mercato da applicare ai fini del calcolo del valore di stima effettuando la media dei valori come innanzi ottenuti, E' IL SEGUENTE:

	€/MQ
a) Valore unitario Analisi del mercato	€ 2 000,00
b) Valore unitario Analisi	€ 1 668,60
c) Valore unitario medio	€ 1 834,30

Formazione lotto in vendita:

LOTTO 2				
Subalterno	Categoria	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Valore (€)
29	A/3	66,88	€ 1 834,30	€ 122 685,32
Valore complessivo				€ 122 685,32

RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA:

LOTTO 1				
Subalterno	Categoria	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Valore (€)
27	A/3	65,45	€ 1 834,30	€ 120 051,27
Valore complessivo				€ 120 051,27

LOTTO 2				
Subalterno	Categoria	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Valore (€)
29	A/3	66,88	€ 1 834,30	€ 122 685,32
Valore complessivo				€ 122 685,32

TEMPIO PAUSANIA, lì 14/04/2026

Il C.T.U.



Pratiche edilizie esistenti per i beni oggetto di stima:

- Concessione in sanatoria n.3764 del 1998

CITTA' DI OLBIA

PROVINCIA DI SASSARI

PRATICA N. 3764

CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85 E L.R. N. 23/85

VISTA la domanda di condono edilizio presentata dal _____, in data 30.04.86 protocollo n. 12712, tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e L.R. n. 23/85, per opere edilizie realizzate ad Olbia, in Via Fontana-Angolo Via Fancelli,

VISTA la documentazione presentata;

VISTE le ricevute di versamento oneri di concessione in sanatoria di £. 4.545.000 a saldo;

VISTE le ricevute di versamento dell'oblazione di £. 3.292.000 a saldo;

VISTO l'esito dell'istruttoria effettuata in data 08.08.1997;

VISTO l'esito del sopralluogo svolto in data 10.10.1997;

VISTO il Nulla-Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari rilasciato in data 09.02.1988, protocollo n.2237, pos. n.739/87, alle condizioni ivi riportate.

SI RILASCI A

al _____, residente a Olbia in Via Fontana, in qualità di proprietario, la CONCESSIONE IN SANATORIA ai sensi della L. n. 47/85 e della L.R. n. 23/85, per le seguenti opere:

- Casa di civile abitazione costruita in difformità della licenza edilizia n.686/81 riguardante:**
- Piano terra: cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione composta da: n.1 soggiorno, n.2 letto, n.1 cucina, n.1 wc, ripostiglio e corridoio.
 - Piano primo modifiche interne dei vani senza aumento di superficie e volume. Come da grafici allegati.

Il suddetto locale è stato censito al N.C.E.U. al Foglio 31, Mapp.1009 sub. 1-2-3-4

Olbia, li 20.11.1998



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. I



- Concessione edilizia 49/2008:

Rif. Archivio n. 791/07



COMUNE DI OLBIA

Provincia di Olbia - Tempio

SETTORE URBANISTICA

CONCESSIONE EDILIZIA N.49/08

IL DIRIGENTE

- Vista la domanda di concessione presentata in data **26/09/2007 prot. n.74106** dalla]
RELATIVA ALLA RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, in qualità di proprietario di un immobile sito in territorio di questo Comune in **Via Prassitele - via Fontana**, distinto in catasto al Foglio 31 Mappale 10031 Sub.1;
- Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma dell'
- Visto il parere favorevole del Responsabile del Procedimento;
- Visto il parere favorevole della , espresso nella seduta del **14/12/2007 verbale n.1063** ;
- Vista l'autocertificazione di conformità alle vigenti norme igienico sanitarie (art. 20 comma 1 DPR 380/2001) presentata in data 26/09/2007;
- Viste le leggi 17-8-1942 n. 1150; 6-8-1967 n. 765 e le successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la legge 28-1-1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la legge 28-2-1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;
- Visto il DPR 6 giugno 2001 n.380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di edilizia, così come aggiornato al D.lgs. n. 301/02;
- Vista la legge reg. 11-10-1985 n. 23 e successive modificazioni e integrazioni;
- Visto il versamento oneri concessori (Art. 3 legge 28/01/77 n.10) **n.15 del 10/01/2008 di € 2.919,38 in acconto e Polizza Fidejussoria n.063019632 del 9/01/2008 di € 7.225,46 della ALLIANZ Div. RAS Pos. Bucalossi n.4272/08;**
- Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della concessione da parte del richiedente, fatti salvi i diritti di terzi;
- Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

CONCEDE

di eseguire i lavori e le opere di cui in narrativa, salvi e riservati i diritti di terzi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto approvato che si allega come parte integrante e sostanziale della presente concessione, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

Ispezione ipotecaria:



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Data 22/04/2025 Ora 12:43:45
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T237935 del 22/04/2025

per immobile
Motivazione ctu
Richiedente per conto di 91028610904

Dati della richiesta

Immobile : Comune di OLBIA (SS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 31 - Particella 1009 - Subalterno 27
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

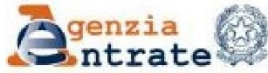
Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 18/04/2025

Elenco immobili

Comune di OLBIA (SS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0031 Particella 01009 Subalterno 0027

Elenco sintetico delle formalita

1. ANNOTAZIONE del 29/06/2017 - Registro Particolare 787 Registro Generale 5387
Pubblico ufficiale Repertorio 6561/5384 del 08/06/2017
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 970 del 2008
2. ISCRIZIONE del 02/11/2021 - Registro Particolare 1417 Registro Generale 11339
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3409/10221 del 29/10/2021
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 19/09/2023 - Registro Particolare 7874 Registro Generale 10818
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 967 del 25/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPPIO PAUSANIA

Data 22/04/2025 Ora 12:46:51
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T241601 del 22/04/2025

per immobile

Motivazione ctu

Richiedente per conto di 91028610904

Dati della richiesta

Immobile : Comune di OLBIA (SS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 31 - Particella 1009 - Subalterno 29
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 18/04/2025

Elenco immobili

Comune di OLBIA (SS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0031 Particella 01009 Subalterno 0029

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 29/06/2017 - Registro Particolare 787 Registro Generale 5387
Pubblico ufficiale) Repertorio 6561/5384 del 08/06/2017
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 970 del 2008
2. ISCRIZIONE del 02/11/2021 - Registro Particolare 1417 Registro Generale 11339
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3409/10221 del 29/10/2021
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 19/09/2023 - Registro Particolare 7874 Registro Generale 10818
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 967 del 25/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

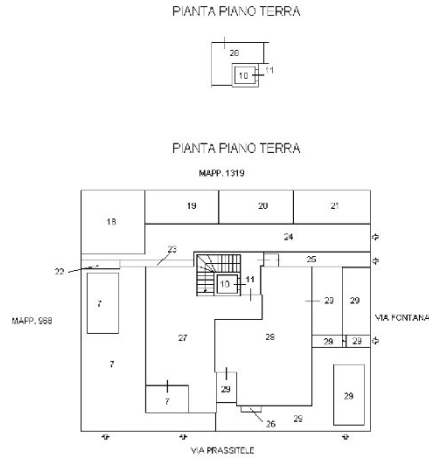
Estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali:

Data: 30/01/2025 - n. T470140 - Richiedente: Telematico

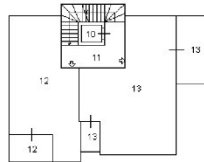
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Sassari	N. 01853

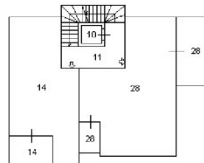
Comune di Olbia	Protocollo n. SS0060276 del 14/05/2014
Sezione: Foglio: 31 Particella: 1009	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



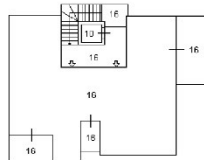
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Data: 30/01/2025 - n. T470140 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 31 Particella 1009 >

Data: 30/01/2025 - n. T485221 - Richiedente:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0118031 del 13/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia

Via Fontana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 1009

Subalterno: 27

Compilata da:

I -

Iscritto all'albo:
Geometri

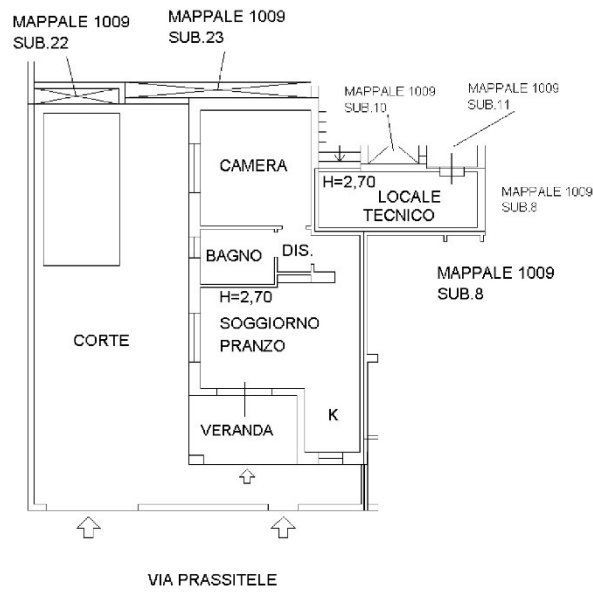
Prov. Sassari

N. 2124

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA U.I.U.



PIANO TERRA

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 31 - Particella 1009 - Subalterno 27 >
VIA LUCIO FONTANA n. 45-45A-45B Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 30/01/2025 - n. T485221 - Richiedente: C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Tempio Pausania – Procedura n. 110/2023 di R.G.E.

Data: 30/01/2025 - n. T485223 - Richiedente

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0060276 del 14/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia

Via Fontana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 1009

Subalterno: 29

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

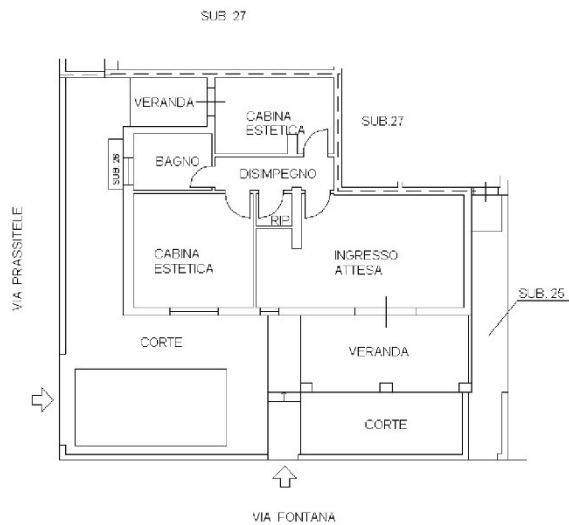
Prov. Sassari

N. 01853

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERRA
H = 2.70 M**



Ultima planimetria in atti

Data: 30/01/2025 - n. T485223 - Richiedente: CPCVCN57C09G450B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 31 - Particella 1009 - Subalterno 29 >
VIA LUCIO FONTANA n. 45-45A-45B Piano T



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/01/2025
Ora: 17:39:15
Numero Pratica: T467637/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2025

Dati identificativi: Comune di **OLBIA (G015) (SS)**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **27**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **OLBIA (G015A) (SS)**

Foglio **31** Particella **1009**

Classamento:

Rendita: **Euro 433,82**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **27**

Indirizzo: VIA LUCIO FONTANA n. 45-45A-45B Piano T

Dati di superficie: Totale: **62 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **54 m²**

> **Intestati catastali**

1

€

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

📅 dal **13/05/2010**

Immobile attuale

Comune di **OLBIA (G015) (SS)**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **27**

FUSIONE del 13/05/2010 Pratica n. SS0118031 in atti dal 13/05/2010 FUSIONE (n. 9972.1/2010)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **OLBIA (G015) (SS)**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **7**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **9**



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **30/01/2025**
Ora: **17:39:15**
Numero Pratica: **T467637/2025**
Pag: **2 - Segue**

> **Indirizzo**

- dal 13/05/2010 al 22/07/2014**
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **27**
VIA FONTANA n. SNC Piano T
FUSIONE del 13/05/2010 Pratica n. SS0118031 in atti dal 13/05/2010 FUSIONE (n. 9972.1/2010)
- dal 22/07/2014 al 03/01/2022**
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **27**
VIA LUCIO FONTANA n. SNC Piano T
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2014 Pratica n. SS0097120 in atti dal 22/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 25704.1/2014)
- dal 03/01/2022**
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **27**
VIA LUCIO FONTANA n. 45-45A-45B Piano T
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2022 Pratica n. SS0000163 in atti dal 03/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 86.1/2022)

> **Dati di classamento**

- dal 13/05/2010 al 13/05/2011**
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **27**
Rendita: **Euro 433,82**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/2⁹⁾**, Classe **1**, Consistenza **3,0 vani**
FUSIONE del 13/05/2010 Pratica n. SS0118031 in atti dal 13/05/2010 FUSIONE (n. 9972.1/2010)
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- dal 13/05/2011**
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **27**
Rendita: **Euro 433,82**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/2⁹⁾**, Classe **1**, Consistenza **3,0 vani**
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2011 Pratica n. SS0138382 in atti dal 13/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12188.1/2011)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/01/2025
Ora: 17:39:15
Numero Pratica: T467637/2025
Pag: 3 - Fine

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **OLBIA (G015) (SS)**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **27**

Totale: **62 m²**

Totale escluse aree scoperte : **54 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
13/05/2010, prot. n. SS0118031

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di OLBIA (G015)(SS) Foglio 31 Particella 1009 Sub. 27



1. FUSIONE del 13/05/2010 Pratica n. SS0118031 in
atti dal 13/05/2010 FUSIONE (n. 9972.1/2010)

📅 dal 13/05/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/01/2025
Ora: 17:41:12
Numero Pratica: T469070/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2025

Dati identificativi: Comune di **OLBIA (G015) (SS)**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **29**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **OLBIA (G015A) (SS)**

Foglio **31** Particella **1009**

Classamento:

Rendita: **Euro 396,64**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/3^a**, Classe **2**, Consistenza **64 m²**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **29**

Indirizzo: VIA LUCIO FONTANA n. 45-45A-45B Piano T

Dati di superficie: Totale: **77 m²**

> **Intestati catastali**



Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

📅 dal 17/12/2009 al 14/05/2014

Immobile predecessore

Comune di **OLBIA (G015) (SS)**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **8**

VARIAZIONE del 17/12/2009 Pratica n. SS0353386 in atti dal 17/12/2009 DIVISIONE-FUSIONE (n. 40826.1/2009)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **OLBIA (G015) (SS)**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **1**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **2**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **3**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **4**

Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **5**



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/01/2025
Ora: 17:41:12
Numero Pratica: T469070/2025
Pag: 2 - Segue

📅 dal 14/05/2014
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **29**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/05/2014
Pratica n. SS0060276 in atti dal 14/05/2014
ABITAZIONE-LABORATORIO (n. 15425.1/2014)

> **Indirizzo**

📅 dal 17/12/2009 al 14/05/2014
Immobile predecessore
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **8**
VIA FONTANA n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 17/12/2009 Pratica n. SS0353386 in
atti dal 17/12/2009 DIVISIONE-FUSIONE (n.
40826.1/2009)

📅 dal 14/05/2014 al 22/07/2014
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **29**
VIA FONTANA n. SNC Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/05/2014
Pratica n. SS0060276 in atti dal 14/05/2014
ABITAZIONE-LABORATORIO (n. 15425.1/2014)

📅 dal 22/07/2014 al 03/01/2022
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **29**
VIA LUCIO FONTANA n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2014
Pratica n. SS0097125 in atti dal 22/07/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 25709.1/2014)

📅 dal 03/01/2022
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **29**
VIA LUCIO FONTANA n. 45-45A-45B Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2022
Pratica n. SS0000164 in atti dal 03/01/2022
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
87.1/2022)

> **Dati di classamento**

📅 dal 17/12/2009 al 17/12/2010
Immobile predecessore
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **8**
Rendita: **Euro 578,43**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/2^b**, Classe **1**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE del 17/12/2009 Pratica n. SS0353386 in
atti dal 17/12/2009 DIVISIONE-FUSIONE (n.
40826.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **30/01/2025**
Ora: **17:41:12**
Numero Pratica: **T469070/2025**
Pag: **3 - Segue**

📅 **dal 17/12/2010 al 14/05/2014**
Immobile predecessore
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **8**
Rendita: **Euro 578,43**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/2^{b)}**, Classe **1**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2010
Pratica n. SS0334807 in atti dal 17/12/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22742.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

📅 **dal 14/05/2014 al 13/03/2015**
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **29**
Rendita: **Euro 340,45**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/3^{a)}**, Classe **1**, Consistenza **64 m²**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/05/2014
Pratica n. SS0060276 in atti dal 14/05/2014
ABITAZIONE-LABORATORIO (n. 15425.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 **dal 13/03/2015**
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **29**
Rendita: **Euro 396,64**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/3^{a)}**, Classe **2**, Consistenza **64 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2015
Pratica n. SS0034109 in atti dal 13/03/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6649.1/2015)
Notifica effettuata con protocollo n. SS0043078 del 01/04/2015

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

📅 **dal 09/11/2015**
Immobile attuale
Comune di **OLBIA (G015) (SS)**
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **29**
Totale: **77 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
14/05/2014, prot. n. SS0060276

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di OLBIA (G015)(SS) Foglio 31 Particella 1009 Sub. 8

➤
📅 dal 17/12/2009 al 14/05/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/07/2007 Pubblico ufficiale
..... Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 85937 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 5402.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti
dal 12/07/2007

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

OLBIA (G015) (SS)
Foglio **31** Particella **1009** Subalterno **4**



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/01/2025
Ora: 17:41:12
Numero Pratica: T469070/2025
Pag: 4 - Fine

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di OLBIA (G015)(SS) Foglio 31 Particella 1009 Sub. 29

📅 dal 14/05/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del
14/05/2014 Pratica n. SS0060276 in atti dal 14/05/2014
ABITAZIONE-LABORATORIO (n. 15425.1/2014)

Visura telematica

Legenda

- a) C/3: Laboratori per arti e mestieri
- b) A/2: Abitazioni di tipo civile



Documentazione fotografica:

SUB. 27:

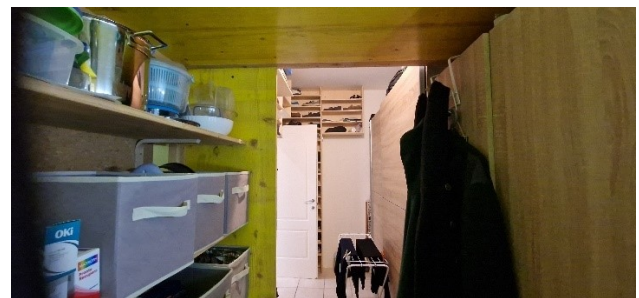
Soggiorno cucina:



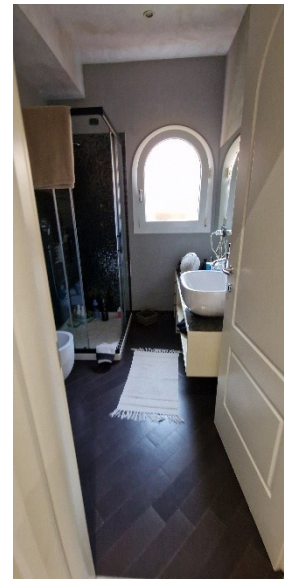
Pavimentazione e infissi:



Locale Lavanderia:



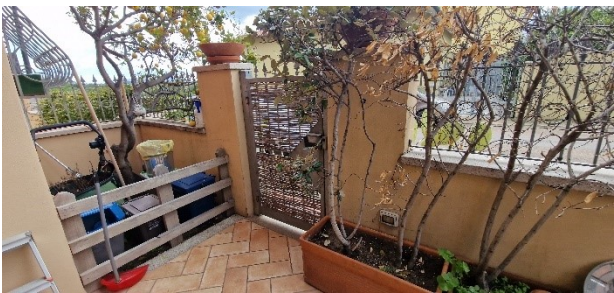
Camera da letto e bagno:



Disimpegno e interruttore:



Aree esterne:



Accessi:

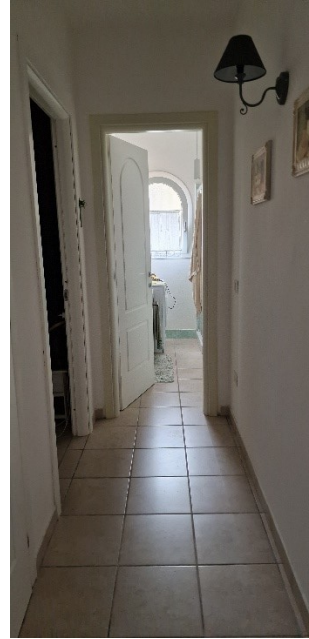
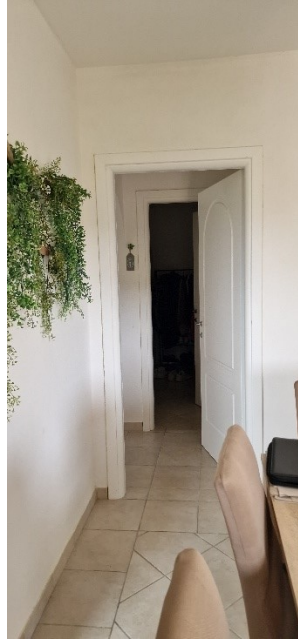


Pergola in legno (realizzata senza concessione):

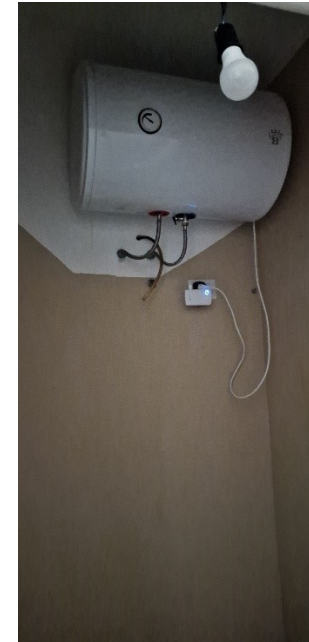
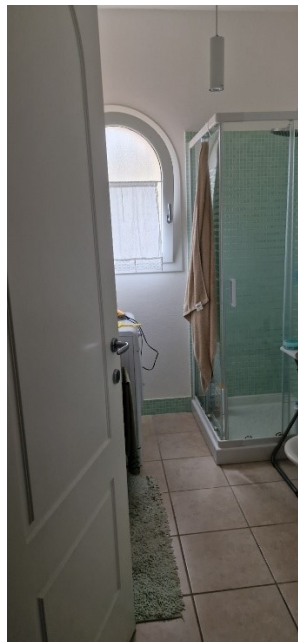


SUB. 29:

Soggiorno cucina e disimpegno:



Camera da letto e bagno:



Infissi, quadro elettrico e citofono:



Aree esterne:




Accessi:



CONTRATTI D'AFFITTO:



dati relativi all'anno 2021del contribuente **Atto**

Modello	RLI TELEMATICO	Data registrazione	12/4/2021
Ufficio registrazione	DPSS UT SASSARI (TWN)	Numero	003155
Serie	3T	Ruolo	conduttore
Negozio	LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO (L1)	Valore dichiarato	4.200,00 € annuale
Data stipula	7/4/2021	Data fine locazione	15/4/2025
Data inizio locazione	15/4/2021		
Codice identificativo contratto	TWN21T003155000CC		
Protocollo Telematico	21041234481969125		

elenco delle controparti

- 01452510900

concede in locazione

AL CONDUTTORE

Sig. _____

l'immobile sito in Olbia, via Lucio Fontana Piano Terra censito al Foglio 31 Particella 1009 Sub 27 composto da 3 vani, Rendita euro 433,82.

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro (4) a partire dal 15/04/2021 al 15/04/2025 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni (4) nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 Dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 45 giorni prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2. Il conduttore ha facoltà di recedere, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento del contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno un (1) mese prima della scadenza.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del Sig.

5. Il conduttore dovrà consentire l'ACCESSO all'unità immobiliare la Società locatrice al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove esistano motivate ragioni.

6. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto, e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il RITIRO DELLE CHIAVI costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del REGOLAMENTO DELLO STABILE che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata.

7. Sono interamente a carico del conduttore le SPESE condominiali relative alla ordinaria amministrazione, nella cifra di euro 360/00 (trecentosessanta/00) annui, salvo conguaglio, restando a carico della Società locatrice le spese di straordinaria amministrazione.

Il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Il pagamento sarà effettuato in 4 rate di euro 90/00. (novanta/00) ciascuna, contestualmente al pagamento delle rate del canone d'affitto. La tassa comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico e dovrà essere corrisposta direttamente dal Conduttore per tutto il periodo della locazione.

8. Le SPESE DI BOLLO per il presente contratto saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla REGISTRAZIONE del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

9. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile oggetto del presente contratto.

10. Il conduttore autorizza la Società locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675)



07/04/2021

la Società locatrice

Il Conduttore

VINCENZO CAPECE

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 4), 6), 7), 8), 10) del presente contratto.

la Società locatrice

Il Conduttore

IMPRESA EDILE



dati relativi all'anno 2022del contribuente **Atto**

Modello	RLI TELEMATICO	Data registrazione	27/10/2022
Ufficio registrazione	DPSS UT SASSARI (TWN)	Numero	008401
Serie	3T	Ruolo	conduttore
Negozio	LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO (L1)	Valore dichiarato	4.320,00 € annuale
Data stipula	28/9/2022	Data fine locazione	15/10/2026
Data inizio locazione	15/10/2022		
Codice identificativo contratto	TWN22T008401000GG		
Protocollo Telematico	22102712584352572		

elenco delle controparti

- 01452510900

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2. comma1. L 9-12-1998,n. 431(escluso fattispecie di cui all'art. 1,commi 2-3).

LA SOCIETA' LOCATRICE

_____ in prsona del
suo legale rappresentante, _____

concede in locazione

AL CONDUTTORE

l'immobile sito in Olbia, via Lucio Fontana 19, Piano terra, censito al foglio n.31, particella n. 1009, sub 29, composto da 4 vani Rendita euro 340,45.

1. Il contratto e' stipulato per la durata di anni quattro (4) a partire dal 15/10/2022 al 15/10/2026 e s'intendera' rinnovato per altri quattro anni (4) nell'ipotesi in cui il locatore

non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 dell l. 9 Dicembre 1998 n. 431, da recapitarsi mediante lettera

raccomandata almeno 45 giorni prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avra' diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al del contratto, comunicando

la propria intenzione con lettera raccomandata, da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovra' rispondere mediante raccomandata, entro sessanta giorni dalla data di



ricezione di tale raccomandata.

In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intendera' scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo, il contratto si intendera' rinnovato

tacitamente per quattro anni (4) alle medesime condizioni.

Successivamente il contratto si rinnovera' di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata

almeno sei mesi prima della scadenza.

2. Il conduttore ha facolta di recedere, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata, almeno un (1) mese prima della scadenza.

3 L'immobile dovra' essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del Signor Claudio Cannas ed e' vietato il mutamento

a qualsiasi titolo anche se parziale.

4. Il canone di locazione e' convenuto in euro **4320** (quattromilatrecentoventi) che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 12 rate anticipate di euro **360.00** (trecentosessanta)

ciascuna, scadente entro il giorno **5** di ogni mese.....

5. Il conduttore dovra' consentire l'accesso all'unita' immobiliare la societa' locatrice, il suo amministratore nonche' ai loro incaricati, ove esistano motivate ragioni.

6. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e- cosi' di prenderla in consegna ad ogni effetto

con il RITIRO DELLE CHIAVI, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unita' immobiliare locata, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta e rispettare le norme del **REGOLAMENTO DELLO STABILE**

che dichiara di ben conoscere e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata,



7. Sono interamente a carico del conduttore la SPESE condominiali relative alla ordinaria amministrazione, nella cifra di euro 200 (duecento) annui, salvo conguaglio, restando a carico della società locatrice

le spese di straordinaria amministrazione.

Il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Il pagamento sarà effettuato in quattro (4) rate di euro 50/00 (cinquanta,00) ciascuna, contestualmente al pagamento delle rate del canone d'affitto.

La tassa comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico del conduttore e dovrà essere corrisposta per tutto il periodo di locazione.

8. LE SPESE DI BOLLO per il presente contratto, saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla REGISTRAZIONE del contratto dandone notizia al conduttore.

Questi anticiperà la quota di sua spettanza pari alla metà'.

9. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge l'immobile oggetto del presente contratto.

10. Il conduttore autorizza la Società locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1998, n. 675)

11. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

letto, approvato e sottoscritto

il 28/09/2022



IMPRESA EDILE

il conduttore

a norme dell'art.1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),4),6),7),8),10), del presente contratto.

la societa' locatrice

il conduttore

IMPRESA EDILE