

TRIBUNALE DI LATINA
UFFICIO FALLIMENTARE



Liquidazione Giudiziale: – L.G. n.1/2023

Giudice Delegato: Dott. Marco Pietricola

Curatore: Dott. Andrea Mercuri



Relazione perizia di stima



Valutazione immobili fallimento



Olbia, 19 aprile 2023



PIZZADILI
ANTONIO
19.04.2023
11:18:18
GMT+00:00



Premessa

Ad evasione dell'incarico conferitogli dal Dott. Andrea Mercuri, Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, il sottoscritto Dottore Agronomo Antonio Pizzadili iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Sassari al n.172, ha proceduto alla stima degli immobili della Società in liquidazione giudiziale situati in Comune di Olbia (SS).

In armonia con lo scopo della stima, che è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati attraverso sopralluoghi e tenendo conto delle indagini tecniche economiche svolte anche per accertare i prezzi di compravendita verificatisi in periodo recente, nello stesso mercato per beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, è stata redatta la presente relazione che per comodità espositiva viene divisa nei seguenti capitoli:

1. Risposte ai quesiti
 - 1.1. Identificazione dei beni
 - 1.1.1. Lotto 1 - Fabbricato Via Marmilla n.8
 - 1.1.1.1. Cronologia catastale Fabbricato Via Marmilla n.8
 - 1.1.1.2 Storia ipotecaria e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Fabbricato Via Marmilla n.8
 - 1.1.2 Lotto 2 - Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/5
 - 1.1.2.1 Cronologia catastale Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/5
 - 1.1.2.2 Storia ipotecaria e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/5
 - 1.1.3 Lotto 3 - Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/41
 - 1.1.3.1 Cronologia catastale Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/41
 - 1.1.3.2 Storia ipotecaria e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/41
 - 1.1.4 Capannone Via Corea n.50
 - 1.1.4.1 Lotto 4 - Cronologia catastale Fabbricato Via Corea n.50
 - 1.1.4.2 Storia ipotecaria e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Fabbricato Via Nicolò Corea n.50
 - 2.1 Scelta del criterio di stima
 - 2.2 Valori medi di mercato
 - 2.3 Calcolo della superficie commerciale e conteggio estimativo

Città di Olbia – ubicazione immobili



1. Risposte ai quesiti

1.1 Identificazione dei beni

1.1.1 Lotto 1 - Fabbricato Via Marmilla n.8

L'immobile in esame è costituito da un locale ad uso ufficio e studio privato ubicato al piano terra nel Comune di Olbia in Via Marmilla n.8. In Catasto è censito al Foglio 36 Particella 3090 sub 5 Categoria A/10, consistenza 2,5 vani, rendita euro 555,19. L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio residenziale commerciale e direzionale (palazzo a 5 piani) realizzato negli anni 1999/2001 in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie:

- n.1303 rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 09/07/1999,
- Variante n.175 rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 29/03/2000, volturata in data 11/04/2000 alla ,
- Variante n.663 rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 18/06/2001.

L'immobile è ubicato in una zona centrale della città di Olbia, trattasi di una zona residenziale della Città; dal punto di vista infrastrutturale la zona è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondarie. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade all'interno della zona "B2" (aree di completamento denso).

L'immobile è composto da due vani, un wc, un disimpegno e un cortile pavimentato fronte strada, ha una superficie complessiva coperta di mq 38,66, l'altezza dal pavimento al solaio è di metri 2,70, il cortile ha una superficie di mq 17,08.

Le caratteristiche costruttive principali sono rappresentate da: struttura portante in cemento armato, murature di tamponamento perimetrali dello spessore complessivo di cm 25, pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti ceramici nel wc, intonaco di tipo civile liscio, infissi in legno, avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, porta ingresso del tipo blindato con pannello pantografato, doppia porta ingresso in alluminio e vetro.

Per quanto riguarda gli impianti sono presenti:

- Impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale a gas gpl ed elementi radianti in alluminio,
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto TV e citofono,
- Pompa di calore per impianto di climatizzazione.
- L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas.

Il fabbricato si presenta nel suo complesso in buono stato di conservazione, è conforme sia dal punto di vista catastale che da quello urbanistico/edilizio ed è provvisto di certificato di agibilità n.7997 rilasciato dal Comune di Olbia in data 19/12/2002.

La X ha acquistato l'immobile dalla X in data 11/03/2003.

1.1.1.1 Cronologia catastale Fabbricato Via Marmilla n.8



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Data: 09/03/2023 Ora: 17.58.16 Segue
Visura n.: T384070 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 36 Particella: 3090 Sub.: 5

INTESIATO

1

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	3090	5	1		A/10	1	2,5 vani	Totale: 41 m²	Euro 555,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA ROMA Piano I											
Notifica												
Annotazioni	di immobile: mod. 58 n. 8810 -classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 36 - Particella 3090

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	3090	5	1		A/10	1	2,5 vani		Euro 555,19 L. 1.075.000	COSTITUZIONE del 19/04/2001 Pratica n. 96383 in atti dal 19/04/2001 COSTITUZIONE (n. 817.1/2001)
Indirizzo	VIA ROMA Piano I											
Notifica												
Annotazioni	di immobile: mod. 58 n. 8810 -classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 36 - Particella 3090



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Data: 09/03/2023 Ora: 17.58.16 Fine
Visura n.: T384070 Pag: 2

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/03/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 11/03/2003 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 483/8 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 259/1/2003 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti del 24/03/2003		

Situazione degli intestati dal 19/04/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 11/03/2003
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 19/04/2001 Pratica n. 96383 in atti dal 19/04/2001 COSTITUZIONE (n. 817.1/2001)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

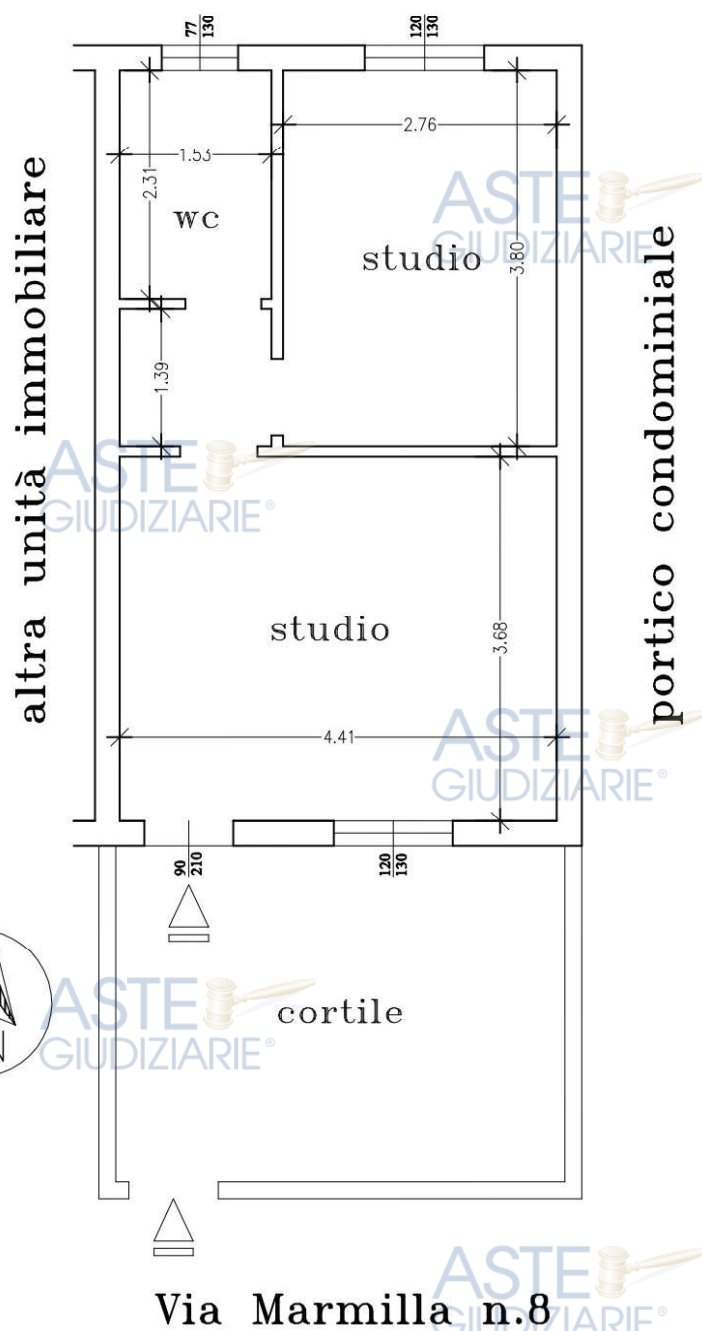
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

2.1.1.2 Storia ipotecaria e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Fabbricato Via Marmilla n.8
(vedasi allegati)

Via Marmilla n.8 – Ufficio/Studio



PIANTA PIANO TERRA
RILIEVO APRILE 2023



8

1.1.2 Lotto 2 - Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/5

L'immobile in esame è costituito da un locale ad uso residenziale ubicato in un palazzo al primo piano in Via Nicolò Copernico n.5/5 nel Comune di Olbia. In Catasto è censito al Foglio 29 Particella 1893 sub 14 Categoria A/2, consistenza 6,5 vani, rendita euro 939,95. L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio residenziale realizzato nel lotto n.13 del Piano di Lottizzazione di cui alla delibera del Consiglio Comunale di Olbia n. 81 del 26/06/1994. Nel lotto 13 sono stati realizzati due palazzi. Uno denominato corpo "A" e l'altro denominato corpo "B".

Il fabbricato in esame è compreso nel corpo "A" del lotto 13, complesso edilizio residenziale realizzato negli anni 1991/2007 in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie:

- C.E. n.1013 rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 07/12/1990,
- Variante n.84/95 rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 29/06/1995,
- C.E. n.161, per completamento lavori, rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 01/03/2000
- Variante n.47/04 (posizione edilizia n.1412/02) rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 21/01/2004.
- Variante n.93 rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 23/05/2007.

Nell'atto di compravendita Repertorio n.203792 stipulato in data 19/05/2006 registrato a Olbia al n.2693 in data 07/06/2006 sono inoltre riportate le seguenti:

- C.E. n.1412 del 31/07/2003; il numero 1412 rappresenta la posizione edilizia della C.E. n.47/04 del 21/01/2004.
- C.E. n.1412/02 del 21/06/2004; il numero 1412/02 rappresenta la posizione edilizia della C.E. n.46/06 del 19/01/2006 relativa al corpo "B".

L'edificio è ubicato in una zona periferica della città di Olbia, trattasi di una zona residenziale della Città; dal punto di vista infrastrutturale la zona è fornita di tutte le opere di urbanizzazione. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è compreso nella zona C3 PEEP (zona per l'edilizia economica popolare).

Il complesso edilizio (corpo A) si affaccia a nord-ovest in Via Nicolò Copernico e a sud-est in un'ampia area comune pavimentata; si tratta di un palazzo a gestione condominiale con caratteristiche mediocri dal punto di vista costruttivo, architettonico, accessi alle unità immobiliari e

vivibilità; le caratteristiche architettoniche del fabbricato e la disposizione delle unità immobiliari condizionano in termini negativi la *privacy*.

L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni, due disimpegni e una veranda coperta, la superficie complessiva coperta è di mq 142,80, l'altezza dal pavimento al solaio è di metri 2,70, la veranda ha una superficie di mq 14,34.

Le caratteristiche costruttive principali sono rappresentate da: struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali del tipo a cassa vuota con doppio mattone forato dello spessore complessivo di cm 34, pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti ceramici nel wc, intonaco di tipo civile liscio, infissi in alluminio con vetro camera, avvolgibili in pvc, porte interne in legno massello, porta ingresso del tipo blindato con pannello pantografato.

Per quanto riguarda gli impianti sono presenti:

- Impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale a gas gpl ed elementi radianti in alluminio, la caldaia a gas presente non è collegata all'impianto,
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto TV e citofono,
- L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas.

L'appartamento si presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione a causa delle numerose efflorescenze di muffa nelle pareti e nel solaio dovuto alla presenza di ponti termici sulle pareti perimetrali e in alcune zone del solaio; tenuto conto della scarsa e non adeguata coibentazione delle pareti perimetrali esterne e del solaio si rende necessario riscaldare ed arieggiare frequentemente l'ambiente interno mediante apertura delle finestre nei mesi invernali.

L'appartamento non è conforme dal punto di vista catastale a causa di modeste modifiche interne.

L'appartamento non è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio.

La superficie coperta della unità immobiliare rilevata dagli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia è di mq 135,88 mentre la superficie della veranda è di mq 16,40; la superficie coperta della unità immobiliare misurata dal sottoscritto è di mq 142,80 mentre la superficie della veranda misurata è di mq 14,34. La differenza è dovuta alla maggiore dimensione in lunghezza del soggiorno e dei vani cucina e letto in aderenza. Tutto ciò comporta la non conformità per un

maggiore volume di mc 20,76 che corrisponde a una maggiore superficie coperta di mq 6,92. La veranda ha una superficie inferiore a quella concessa per mq 2,06.

L'esame del Piano di Lottizzazione e dei permessi a costruire (vedi tabella piano volumetrico allegata alla C.E. n.47 del 21/01/2004) evidenzia la presenza di volumi residui, pertanto le difformità dell'unità immobiliare possono ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi Art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e Art. 16 L.R. 23/85

DATI PLANO VOLUMETRICI				
Volume complessivo Piano di lottizzazione	mc	66 744,00		
RIPARTIZIONE		Pubblica 10%	Residenziale 70%	Servizi connessi 20%
Volume riservato edilizia pubblica	mc	6 674,00		
Volumi lotti privati	mc		2 560,00	
Volumi lotti case a schiera	mc		24 748,00	
Volumi lotto 13	mc		19 413,00	13 349,00
Volume riservato edilizia pubblica	mc			
Totali	mc	6 674,00	46 721,00	13 349,00
Sommano	mc		66 744,00	
DATI LOTTO 13				
Progetti approvati (conc.ediliz. 1013/90 - 84/95 - 47/04 - 93/07)			Residenziale	Servizi connessi
Corpo "A"	mc		3 600,00	5 030,00
Corpo "B"	mc		13 694,07	3 782,04
Volumi totali corpo "A"+corpo "B"	mc		17 294,07	8 812,04
Volumi residui	mc		2 118,93	4 536,96

Art. 36 del D.P.R. n. 380/01

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Art. 16 L.R. 23/85

Le opere realizzate in assenza del permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

L'immobile non è provvisto di certificato agibilità.

La Società Olbia Latticini srl ha acquistato l'immobile dalla X in data 04/12/2006.

La X ha acquistato l'immobile dalla X con Atto amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 11/06/2002 Pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania Sede Tempio Pausania (SS) Repertorio n. 516 – Decreto di trasferimento Immobili, Trascrizione n. 7698.1/2002 Reparto PI di Tempio Pausania in atti dal 09/09/2002.

Attualmente l'immobile è occupato, in qualità di affittuario, dal X.

Alla data attuale risultano non pagate le rate condominiali ordinarie e straordinarie di pertinenza della unità immobiliare in esame per complessivi Euro 6.336,11 (vedasi allegata nota dell'Amministrazione Condomini di X).

1.1.2.1 Cronologia catastale Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/5



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023

Data: 13/03/2023 Ora: 11.26.54 Segue
 Visura n.: T198582 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 1893 Sub.: 14

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 29/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1893	14	1		A/2	1	6,5 vani	Totale: 143 m² Totale: esuse aree scoperte** : 138 m²	Euro 939,95	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/05/2020 Pratica n. SS0029642 in atti dal 29/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10243.1/2020)
Indirizzo	VIA NICOLÒ COPERNICO n. 5/29 Scala C Piano 1											
Notifica												
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 29 - Particella 1893

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1893	14	1		A/2	1	6,5 vani	Totale: 143 m² Totale: esuse aree scoperte** : 138 m²	Euro 939,95	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 Pratica n. SS0029346 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10022.1/2020)
Indirizzo	VIA NICOLÒ COPERNICO n. 5/29 Scala C Piano 1											



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023

Data: 13/03/2023 Ora: 11.26.54 Segue
 Visura n.: T198582 Pag: 2

Notifica		Partita	Mod.58	3871
Annotazioni	-classamento e rendita validati			

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1893	14	1		A/2	1	6,5 vani	Totale: 143 m² Totale: esuse aree scoperte** : 138 m²	Euro 939,95	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2019 Pratica n. SS0015449 in atti dal 28/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3399.1/2019)
Indirizzo	VIA NICOLÒ COPERNICO n. SNC Scala C Piano 1											
Notifica												
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1893	14	1		A/2	1	6,5 vani	Totale: 143 m² Totale: esuse aree scoperte** : 138 m²	Euro 939,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA COPERNICO n. SNC Scala C Piano 1											
Notifica												
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023

Data: 13/03/2023 Ora: 11.26.54 Segue
Visura n.: T198582 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1893	14	1		A/2	1	6,5 vani		Euro 939,95	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/04/2004 Pratica n. SS0077436 in atti dal 07/04/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2294.1/2004)
Indirizzo VIA COPERNICO n. SNC Scala C Piano 1												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita validati												

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1893	14	1		A/2	1	6,5 vani		Euro 939,95 L. 1.820.000	COSTITUZIONE del 14/11/1995 in atti dal 04/03/1996 (n. 1863/1995)
Indirizzo LOCALITA' GREGORIO Scala C Piano 1												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita validati												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/05/2006

N. _____		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE _____		DIRITTI E ONERI REALI	
1 _____						(1) Proprietà 1/1	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/05/2006 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 203792 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5134.1/2006 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 12/06/2006					

Situazione degli intestati dal 11/06/2002

Situazione aggiornata al 11/06/2002									
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1							(1) Proprietà 1/1 fino al 19/05/2006		
DATI DERIVANTI DA									
Atto amministrativo DEL RETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/06/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSA Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 516 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 7698.1/2002 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 09/09/2002									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023

Data: 13/03/2023 Ora: 11.26.54 Fine
Visura n.: T198582 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 14/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprietà fino al 11/06/2002	
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 14/11/1995 in atti dal 04/03/1996 (n. 1863/1995)					

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti".

(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

1.1.2.2 Storia ipotecaria e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/5 (vedasi allegati)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Via Copernico corpo “A” – vista dall’area comune posta tra il corpo “A” e il corpo “B”



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

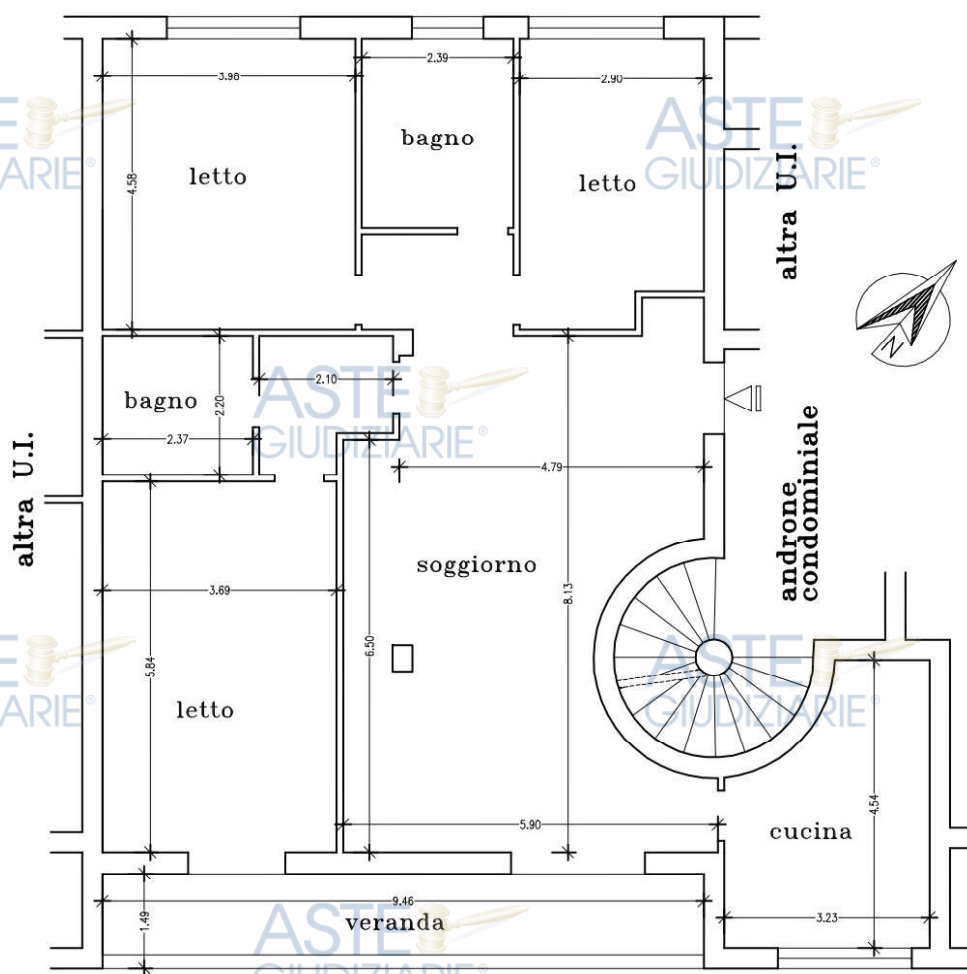
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

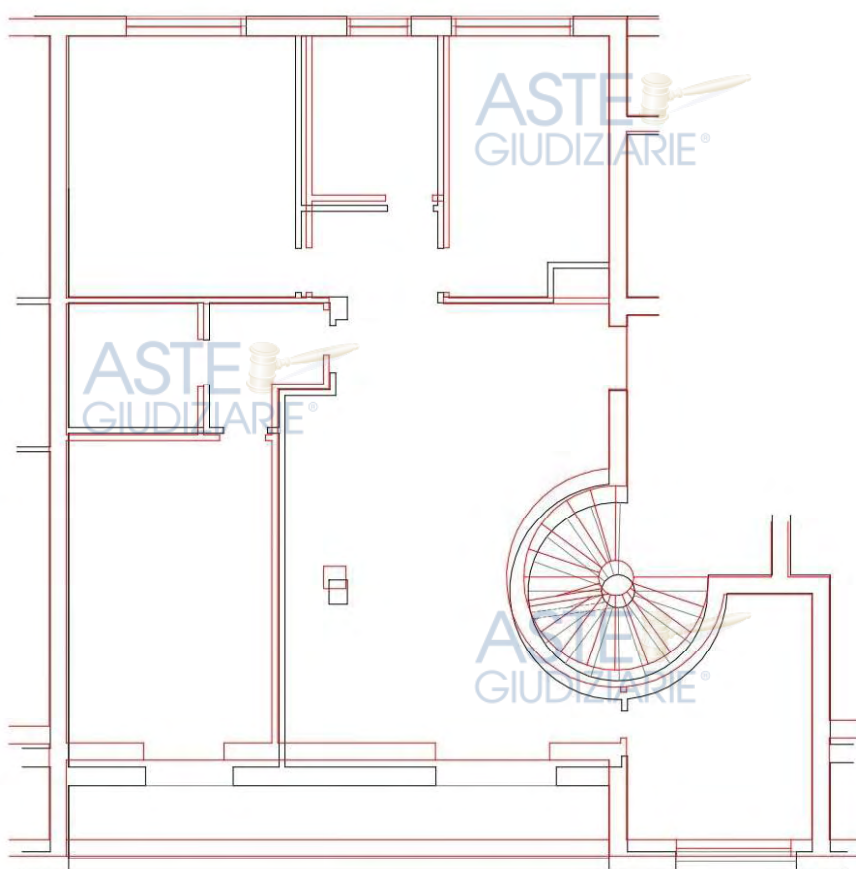
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

RILIEVO APRILE 2023



PIANTA PRIMO PIANO
Via N.Copernico 5/5



PIANTA PRIMO PIANO da rilievo
PIANTA PRIMO PIANO da C.edilizia

Data: 10/03/2023 - n. T196850 - Richiedente: PZZNTN52A07G376D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0077436 del 07/04/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia	
	Via Copernico	civ. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Altamira Pietro
	Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
	Foglio: 29	Prov. Sassari
	Particella: 1893	N. 1137
	Subalterno: 14	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Primo Piano
H=2,70

Ultima planimetria in atti

Data: 10/03/2023 - n. T196850 - Richiedente: PZZNTN52A07G376D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di OLBIA (G013) - < Foglio 29 - Particella 1893 - Subalterno 14 >
VIA NICOLÒ COPERNICO n. 5/29 - Scala C Piano 1

1.1.3 Lotto 3 - Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/41

L'immobile in esame è costituito da un locale ad uso residenziale ubicato in un palazzo al secondo piano in Via Nicolò Copernico n.5/5 nel Comune di Olbia. In Catasto è censito al Foglio 29 Particella 1893 sub 6 Categoria A/2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 795,34. L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio residenziale realizzato nel lotto n.13 del Piano di Lottizzazione di cui alla delibera del Consiglio Comunale di Olbia n. 81 del 26/06/1994. Nel lotto 13 sono stati realizzati due palazzi. Uno denominato corpo "A" e l'altro denominato corpo "B".

Il fabbricato in esame è compreso nel corpo "A" del lotto 13, complesso edilizio residenziale realizzato negli anni 1991/2007 in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie:

- C.E. n.1013 rilasciata dal Comune di Olbia alla X in data 07/12/1990,
- Variante n.84/95 rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 29/06/1995,
- C.E. n.161, per completamento lavori, rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 01/03/2000
- Variante n.47/04 (posizione edilizia n.1412/02) rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 21/01/2004.
- Variante n.93 rilasciata dal Comune di Olbia alla in data 23/05/2007.

Nell'atto di compravendita Repertorio n.205738 stipulato in data 04/12/2006 registrato a Olbia al n.6003 in data 11/12/2006 sono inoltre riportate le seguenti:

- C.E. n.1412 del 31/07/2003; il numero 1412 rappresenta la posizione edilizia della C.E. n.47/04 del 21/01/2004.
- C.E. n.1412/02 del 21/06/2004; il numero 1412/02 rappresenta la posizione edilizia della C.E. n.46/06 del 19/01/2006 relativa al corpo "B".

L'edificio è ubicato in una zona periferica della città di Olbia, trattasi di una zona residenziale della Città; dal punto di vista infrastrutturale la zona è fornita di tutte le opere di urbanizzazione. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è compreso nella zona C3 PEEP (zona per l'edilizia economica popolare).

Il complesso edilizio (corpo A) si affaccia a nord-ovest in Via Nicolò Copernico e a sud-est in un'ampia area comune pavimentata; si tratta di un palazzo a gestione condominiale con caratteristiche mediocri dal punto di vista costruttivo, architettonico, accessi alle unità immobiliari e

vivibilità; le caratteristiche architettoniche del fabbricato e la disposizione delle unità immobiliari condizionano in termini negativi la *privacy*.

L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni, due disimpegni e una veranda coperta, la superficie complessiva coperta è di mq 125,70, l'altezza dal pavimento al solaio è di metri 2,70, la veranda ha una superficie di mq 23,76.

Le caratteristiche costruttive principali sono rappresentate da: struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali del tipo a cassa vuota con doppio mattone forato dello spessore complessivo di cm 34, pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti ceramici nel wc, intonaco di tipo civile liscio, infissi in alluminio con vetro camera, avvolgibili in pvc, porte interne in legno massello, porta ingresso del tipo blindato con pannello pantografato.

Per quanto riguarda gli impianti sono presenti:

- Impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale a gas gpl ed elementi radianti in alluminio,
- Impianto di condizionamento costituito da 2 unità esterne e 3 unità interne,
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto TV e citofono,
- L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas.

L'appartamento si presenta nel suo complesso in buono stato di conservazione fatta eccezione di alcune efflorescenze di muffa nelle pareti e nel solaio dovuto alla presenza di ponti termici sulle pareti perimetrali e in alcune zone del solaio; tenuto conto della scarsa e non adeguata coibentazione delle pareti perimetrali esterne e del solaio si rende necessario riscaldare ed arieggiare frequentemente l'ambiente interno mediante apertura delle finestre nei mesi invernali.

L'appartamento è conforme dal punto di vista catastale.

L'appartamento non è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio.

La superficie coperta della unità immobiliare rilevata dagli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia è di mq 121,77 mentre la superficie della veranda è di mq 23,76; la superficie coperta della unità immobiliare misurata dal sottoscritto è di mq 125,70 mentre la superficie della veranda misurata è di mq 23,76. La differenza è dovuta alla maggiore dimensione in lunghezza del soggiorno e del vano letto in aderenza. Tutto ciò comporta la non conformità per un maggiore volume di mc 11,79 che corrisponde a una maggiore superficie coperta di mq 3,93. L'esame del

Piano di Lottizzazione e dei permessi a costruire (vedi tabella piano volumetrico allegata alla C.E. n.47 del 21/01/2004) evidenzia la presenza di volumi residui, pertanto le difformità dell'unità immobiliare possono ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi Art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e Art. 16 L.R. 23/85, (vedi planovolumetrico e normativa punto 1.1.2).

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità.

La X ha acquistato l'immobile dalla X in data 04/12/2006.

La X ha acquistato l'immobile dalla X con Atto amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 11/06/2002 Pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania Sede Tempio Pausania (SS) Repertorio n. 516 – Decreto di trasferimento Immobili, Trascrizione n. 7698.1/2002 Reparto PI di Tempio Pausania in atti dal 09/09/2002.

Attualmente l'immobile è occupato, in qualità di affittuario, dal Sig. X e dalla convivente X.

Alla data attuale risultano non pagate le rate condominiali ordinarie e straordinarie di pertinenza della unità immobiliare in esame per complessivi Euro 5.725,65 (vedasi allegata nota dell'Amministrazione Condomini di X).

1.1.3.1 Cronologia catastale Fabbricato Via Nicolò Copernico n.5/41