

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n.264/12 r.g.e.

promossa da: Banco Di Sardegna S.P.A.  
contro:

+

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n.115/13 r.g.e.

promossa da: Banca di Credito Sardo S.P.A.  
contro:

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Alessandro Di Giacomo

Consulente Tecnico d'Ufficio  
geom. Michela Suelzu  
Via Ziddetta, 6a  
07020 – Aggius (OT)  
Tel. 380/3186954 – 079/620190  
e-mail: michelasuelzu@gmail.com  
michela.suelzu@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data conferimento incarico: 18/05/2016  
Termine concesso per il deposito della Relazione di stima: 17/03/2017

# Indice

1. PREMESSA.....	3
1.1. Nomina ed accertamenti richiesti al C.T.U.....	3
1.2. Svolgimento dell'incarico.....	3
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	4
2.1. Identificazione dei beni.....	4
2.2. Descrizione dei beni.....	5
2.2.1. Descrizione del bene - IMMOBILE «1».....	5
2.2.2. Descrizione del bene - IMMOBILE «2».....	8
2.2.3. Descrizione del bene - IMMOBILE «3».....	10
2.2.4. Descrizione del bene - IMMOBILE «4».....	12
2.2.5. Descrizione del bene - IMMOBILE «5».....	14
2.3. Stato di possesso degli immobili .....	16
2.4. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.....	16
2.5. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente.....	16
2.6. Verifica della regolarità urbanistica, catastale e dichiarazione di agibilità.....	19
2.6.1. Regolarità urbanistica.....	19
2.6.2. Regolarità catastale.....	21
2.6.3. Dichiarazione di agibilità.....	21
2.7. Attestato di prestazione energetica e certificazione degli impianti.....	22
2.8. Stima del valore degli immobili .....	23
2.8.1. Stima del valore dell'immobile - IMMOBILE «1».....	23
2.8.2. Stima del valore dell'immobile - IMMOBILE «2».....	24
2.8.3. Stima del valore dell'immobile - IMMOBILE «3».....	25
2.8.4. Stima del valore dell'immobile - IMMOBILE «4».....	26
2.8.5. Stima del valore dell'immobile - IMMOBILE «5».....	27
3. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI.....	28
3.1. Riepilogo.....	28
3.2. Considerazioni finali.....	29

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# 1. PREMESSA

## 1.1. Nomina ed accertamenti richiesti al C.T.U.

La sottoscritta geometra Michela Suelzu, con studio in Aggius in Via Ziddetta n.6/a, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n°2959, in data 18/05/2016 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il Giudice dell'esecuzione le ha posto i seguenti quesiti:

- Identificare il bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, estremi dell'atto di pignoramento e dell'atto di provenienza;**
- Fornire un'adeguata descrizione del bene;**
- Riferire sullo stato di possesso degli immobili;**
- Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;**
- Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente;**
- Verificare la regolarità edilizia del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.**
- Fornire indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui alla Legge 10/91 e della documentazione in materia di installazione di impianti;**
- Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.**

## 1.2. Svolgimento dell'incarico

Come richiesto nel verbale d'incarico, la sottoscritta C.T.U. ha esaminato ed estratto copia del fascicolo, riscontrando la mancanza degli atti di provenienza, i quali sono stati successivamente acquisiti e vengono allegati alla presente relazione.

In data 24/06/2016 ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali tramite posta certificata al creditore procedente e con raccomandata A.R. ai debitori.

Le operazioni peritali hanno avuto effettivo inizio in data 30/09/2016, a seguito del versamento del fondo spese da parte del creditore procedente.

In data 03/10/2016 è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Olbia.

In data 24/10/2016 e 27/10/2016 sono stati effettuati i sopralluoghi presso gli immobili pignorati.

Sono state effettuate tutte le ricerche necessarie presso l'Archivio Notarile di Sassari, la Conservatoria dei RR.II. Di Tempio Pausania e l'Agenzia delle Entrate di Sassari.

Sono state presentate all'Agenzia delle Entrate di Sassari un'istanza ed una voltura catastale per correggere l'intestazione di due immobili pignorati.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse.

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1. Identificazione dei beni

Si precisa innanzitutto che si tratta di due procedure esecutive riunite in quanto gli immobili che di seguito saranno identificati con i numeri 4 e 5 sono oggetto di entrambe le procedure.

#### **Procedura Esecutiva r.g.e.n. 264/12**

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Tempio Pausania il 20/09/2012 al R.G. n. 8030 ed al R.P. n. 5815, sono i seguenti:

1) Immobile sito in Comune di Olbia (OT), Via Amadeo, piano T, censito al foglio 31, particella 267 sub. 1, pignorato per la quota di proprietà per 3/9 della sig.ra xxxxxx, per 2/9 di xxxxxxxxxx e per 2/9 di xxxxxxxxxx

(denominato Immobile 1),

Si precisa che a seguito di variazione di identificativo effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 21/11/2016, il nuovo identificativo dell'immobile è foglio 31 particella 239 sub. 1;

2) Immobile sito in Comune di Olbia (OT), Via Donatello, piano T, censito al foglio 31, particella 267 sub. 2, pignorato per la quota di proprietà per 3/9 della sig.ra xxxxxxxxxx, per 2/9 di xxxxxxxxxx e per 2/9 di xxxxxxxxxx

(denominato Immobile 2),

Si precisa che a seguito di variazione di identificativo effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 21/11/2016, il nuovo identificativo dell'immobile è foglio 31 particella 239 sub. 2;

3) Immobile sito in Comune di Olbia (OT), Via Donatello, piano 1, censito al foglio 31, particella 267 sub. 3, pignorato per la quota di proprietà per 3/9 della sig.ra xxxxxxxxxx, per 2/9 di xxxxxxxxxx e per 2/9 di xxxxxxxxxx

(denominato Immobile 3),

Si precisa che a seguito di variazione di identificativo effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 21/11/2016, il nuovo identificativo dell'immobile è foglio 31 particella 239 sub. 3;

4) Immobile sito in Comune di Olbia (OT), Via M. Bassi, piano 1, censito al foglio 31, particella 882 sub. 3, pignorato per la nuda proprietà per 1/1 di xxxxxxxxxx e quota di 1/2 usufrutto di xxxxxxxxxx

(denominato Immobile 4);

Si precisa che la sig.ra xxxxxxxxxx ha la nuda proprietà per 1/2 relativamente all'usufrutto della sig.ra xxxxxxxxxx

5) Immobile sito in Comune di Olbia (OT), Via M. Bassi, piano 1, censito al foglio 31, particella 882 sub. 2, pignorato per la quota di 1/2 di usufrutto xxxxxxxxxx

(denominato Immobile 5).

#### **Procedura Esecutiva r.g.e.n. 115/13**

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Tempio Pausania il 09/07/2013 al R.G. n. 5498 ed al R.P. n. 4033, sono i seguenti:

1) Immobile sito in Comune di Olbia (OT), Via M. Bassi, n.17/b piano 1, censito al foglio 31, particella 882 sub. 3, pignorato per 1/2 di proprietà e 1/2 di nuda proprietà della sig.ra xxxxxxxxxx e 1/2 di usufrutto di xxxxxxxxxx

(denominato Immobile 4);

2) Immobile sito in Comune di Olbia (OT), Via M. Bassi n. 17/a, piano 1, censito al foglio 31, particella 882 sub. 2, pignorato per 1/2 di proprietà e 1/2 di nuda proprietà del sig. xxxxxxxx e 1/2 di usufrutto di xxxxxxxxxx

(denominato Immobile 5).

## 2.2.Descrizione dei beni

### 2.2.1. Descrizione del bene - IMMOBILE «1»

**Comune:** OLBIA (OT)  
**Indirizzo:** Via Amadeo n. 37 piano terra



#### Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 31, particella 239, sub. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 1.107,80

Intestato a :



#### Quote di proprietà pignorate:

xxxxxxxx (3/9 piena proprietà); xxxxx (2/9 piena proprietà); xxxxxxxxxxx (2/9 piena proprietà)

#### Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile confina:

- a nord:
- a sud: Via Amadeo
- ad ovest:
- ad est: Via Donatello

L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data 24/10/2016 alla presenza del sig. Rocco Ventura, in qualità di rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania.

Si tratta di un edificio al piano terra, realizzato in forza della Licenza Edilizia del 03/11/1961, rinnovata in data 05/03/1964.



L'immobile è composto da:

- Cucina di mq. 7,20;
- Zona giorno di mq. 28,70;
- Sala di mq. 12,70
- Camera da letto di mq. 14,20;
- Camera da letto di mq. 15,60;
- Bagno di mq. 4,80;
- Bagno di mq. 4,30;
- Studio di mq. 4,20;
- Corridoio di mq. 15,00.

Adiacente all'immobile è presente un locale adibito a centrale termica e a lavanderia, della superficie utile di circa 8,00 mq., nel quale sono ubicati gli impianti di riscaldamento e ACS a servizio dell'immobile oggetto di stima e di quello sovrastante.



Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di finitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di circa 3,30 metri.

- Strutture: fondazione in cemento armato; muri in elevazione in blocchi di granito, tramezzi in laterizio.
- Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni e pittura in calce alle pareti, rivestimenti bagni e cucina in ceramica.
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica.



–Impianto di riscaldamento/condizionamento: caldaia a gasolio con radiatori in acciaio. Condizionatore split nella zona giorno. Si precisa che gli impianti di riscaldamento e di Acs a pannelli solari non sono autonomi ma collegati all'immobile di cui al punto 3, posto al piano primo.

–Infissi esterni prevalenti: finestre in legno, persiane in alluminio e portone di ingresso in legno.

–Infissi interni: porte in legno.

L'immobile, sia all'interno sia all'esterno, appare ristrutturato in epoca recente.

E' stata riscontrata una modesta traccia di umidità nel soffitto di una camera da letto.

L'impianto elettrico e idrico risultano funzionanti.



### **Stato di conservazione e manutenzione:**

L'appartamento in oggetto è in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

### **Atti di provenienza:**

- dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxxxxxx registrata a Olbia in data 27 novembre 2007 al n. 57, vol. 26: I beni sono pervenuti ai debitori a seguito di dichiarazione di successione per 3/9 alla coniuge xxxxxxxxxxxx per 2/9 ai figli xxxxxxxxxxxx

Si è ritenuto comunque indispensabile reperire i precedenti due atti inter vivos a carattere traslativo.

- atto di compravendita a rogito Notaio Tomaso Bua di Olbia in data 13 maggio 1964, repertorio 59872: Il defunto xxxxxxxxxxxx acquistò 1/2 della piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati. (allegato A.1)

- atto di compravendita a rogito Notaio Candido Campus di Olbia in data 17 aprile 1963, repertorio 62707: Il defunto xxxxxxxxxxxx acquistò 1/2 della piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati. (allegato A.2)

### **Estratti di mappa:**

L'immobile è censito al C.T. al Foglio 31 Particella 239.

- Estratto di mappa Immobili 1,2 e 3. (allegato B.1)

### **Visure catastali:**

Il mappale 267 sub. 1 è stato soppresso dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 21/11/2016. Il nuovo identificativo è il mappale 239 sub. 1

- Visura Catastale - F. 31 Mappale 239 sub.1 (allegato B.2)

### **Planimetrie catastali:**

- Scheda Planimetrica F.31 M. 239 sub.1 (allegato B.3)

### **Ispezioni ipotecarie:**

Il bene presente nella visura ipotecaria risulta censito al Foglio 31 Particella 267 sub.1. A seguito di variazione effettuata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 21/11/2016, il nuovo identificativo è Foglio 31 Mappale 239 sub.1.

– Ispezione ipotecaria m. 267 sub.1 (allegato B.4)



### **Situazione urbanistica:**

- Licenza edilizia n. del 3 novembre 1961

- Concessione Edilizia n. 439 del 29 giugno 1989

- Concessione Edilizia n. 1028 del 23 giugno 2003
- Concessione Edilizia n. 33 del 23 gennaio 2007: Variante in Corso d'Opera

**Sopralluoghi:**

- in data 24 ottobre 2016 (allegato D.1)



## 2.2.2. Descrizione del bene - IMMOBILE «2»

**Comune:** OLBIA (OT)  
**Indirizzo:** Via Donatello n. 3/a piano terra



### Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 31, particella 239, sub. 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 33, rendita € 175,54

### Quote di proprietà pignorate:

xxxxxxxxxx(3/9 piena proprietà); xxxxxxxxxxxxx (2/9 piena proprietà); xxxxxxxxxxxxx (2/9 piena proprietà)

### Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile confina:

- a nord:
- a sud: Immobile censito al sub. 1 della stessa ditta.
- ad ovest: Immobile censito al sub. 1 della stessa ditta.
- ad est: Via Donatello

L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data 24/10/2016 alla presenza del sig. Rocco Ventura, in qualità di rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania.

Si tratta di un locale adibito a magazzino della superficie utile di 35,10 mq. realizzato in assenza del titolo abilitativo, con accesso principale da Via Donatello e con accesso secondario dal cortile dell'immobile 1 (sub.1).

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di finitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di circa 3,30 metri.

- Strutture: fondazione in cemento armato; muri in elevazione in blocchi di granito.
- Intonaci/finiture interne : intonaco civile per interni e pittura in calce alle pareti.
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica.
- Infissi esterni: serranda avvolgibile in alluminio.

Si precisa che trattandosi di immobile realizzato abusivamente, sarà computata ai fini del valore di mercato, solo la superficie lorda sanabile, pari a circa 26 mq.

### Stato di conservazione e manutenzione:

Il magazzino è in buone condizioni di conservazione e manutenzione.



### Atti di provenienza:

- dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxxxxxx registrata a Olbia in data 27 novembre 2007 al n. 57, vol. 26: I beni sono pervenuti ai debitori a seguito di dichiarazione di successione per 3/9 alla coniuge xxxxxxxxxx per 2/9 ai figli xxxxxxxxxxxxx

Si è ritenuto comunque indispensabile reperire i precedenti due atti inter vivos a carattere traslativo.

- atto di compravendita a rogito Notaio Tomaso Bua di Olbia in data 13 maggio 1964, repertorio 59872: Il defunto xxxxxxxxxxxx acquistò 1/2 della piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati. (allegato A.1)
- atto di compravendita a rogito Notaio Candido Campus di Olbia in data 17 aprile 1963, repertorio 62707: Il defunto xxxxxxxxxxxx acquistò 1/2 della piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati. (allegato A.2)

### **Estratti di mappa:**

L'immobile è censito al C.T. al Foglio 31 Particella 239.

### **Visure catastali:**

Il mappale 267 sub. 2 è stato soppresso dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 21/11/2016. Il nuovo identificativo è il mappale 239 sub. 2

- Visura Catastale - F. 31 Mappale 239 sub.2 (allegato B.5)

### **Planimetrie catastali:**

- Scheda Planimetrica F.31 M. 882 sub.2 (allegato B.6)

### **Ispezioni ipotecarie:**

Il bene presente nella visura ipotecaria risulta censito al Foglio 31 Particella 267 sub.2. A seguito di variazione effettuata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 21/11/2016, il nuovo identificativo è Foglio 31 Mappale 239 sub.2.

- Ispezione ipotecaria m. 267 sub. 2 (allegato B.7)

### **Situazione urbanistica:**

L'immobile risulta privo di titolo abilitativo.

### **Sopralluoghi:**

- in data 24 ottobre 2016

### 2.2.3. Descrizione del bene - IMMOBILE «3»

**Comune:** OLBIA (OT)  
**Indirizzo:** Via Donatello n. 3 piano primo



#### Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 31, particella 239, sub. 3, cat. A/2, classe 2, consistenza 6, rendita € 1.022,58

#### Quote di proprietà pignorate:

xxxxxxxxxxx(3/9 piena proprietà); xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (2/9 piena proprietà); xxxxxxxxxxxx (2/9 piena proprietà)

#### Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile confina:

- a nord:
- a sud: cortile sub.1 stessa ditta
- ad ovest: cortile sub.1 stessa ditta
- ad est: Via Donatello

L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data 24/10/2016 alla presenza del sig. Rocco Ventura, in qualità di rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania.

Si tratta di un edificio al piano primo realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1028 del 13/06/2003 e della successiva variante in corso d'opera n. 33 del 23/01/2007.

L'immobile è composto da:

- Cucina - pranzo di mq. 10,08;
- Soggiorno di mq. 32,80;
- Disimpegno di mq. 9,15;
- Camera da letto di mq. 17,81 con cabina armadio di mq. 7,56;
- Camera da letto di mq. 9,85;
- Bagno di mq. 6,70;
- Bagno di mq. 4,43.

Gli impianti di riscaldamento e ACS sono ubicati nel locale al piano terra, facente parte dell'immobile 1.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di finitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di circa 2,70 metri.

- Strutture: muri in elevazione in blocchi prefabbricati cemento, tramezzi in laterizio.
  - Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni e pittura in calce alle pareti, rivestimenti bagni e cucina in ceramica.
  - Pavimentazione: piastrelle in ceramica nella zona giorno e parquet nella zona notte.
  - Impianto di riscaldamento/condizionamento: caldaia a gasolio con radiatori in acciaio. Condizionatore split nella zona giorno e nella zona notte. Si precisa che gli impianti di riscaldamento e di Acs a pannelli solari non sono autonomi ma collegati all'immobile di cui al punto 2, posto al piano primo.
  - Infissi esterni prevalenti: finestre in legno, persiane in alluminio e portone di ingresso in legno.
  - Infissi interni: porte in legno.
- L'immobile, sia all'interno sia all'esterno, si presenta in ottimo stato con finiture ed arredi di pregio.

L'impianto elettrico e idrico risultano funzionanti.

### **Stato di conservazione e manutenzione:**

L'immobile è in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

### **Atti di provenienza:**

- dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxxxxxx registrata a Olbia in data 27 novembre 2007 al n. 57, vol. 26: I beni sono pervenuti ai debitori a seguito di dichiarazione di successione per 3/9 alla coniuge xxxxxxxxxe per 2/9 ai figli xxxxxxxxxxxx

Si è ritenuto comunque indispensabile reperire i precedenti due atti inter vivos a carattere traslativo.

- atto di compravendita a rogito Notaio Tomaso Bua di Olbia in data 13 maggio 1964, repertorio 59872: Il defunto xxxxxxxxxxxx acquistò 1/2 della piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati. (allegato A.1)

- atto di compravendita a rogito Notaio Candido Campus di Olbia in data 17 aprile 1963, repertorio 62707: Il defunto xxxxxxxxxxxxo acquistò 1/2 della piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati. (allegato A.2)

### **Estratti di mappa:**

L'immobile è censito al C.T. al Foglio 31 Particella 239.

### **Visure catastali:**

Il mappale 267 sub. 3 è stato soppresso dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 21/11/2016. Il nuovo identificativo è il mappale 239 sub. 3.

- Visura Catastale - F. 31 Mappale 239 sub.3 (allegato B.8)

### **Planimetrie catastali:**

- Scheda Planimetrica F.31 M. 239 sub.3 (allegato B.9)

### **Ispezioni ipotecarie:**

Il bene presente nella visura ipotecaria risulta censito al Foglio 31 Particella 267 sub.3. A seguito di variazione effettuata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 21/11/2016, il nuovo identificativo è Foglio 31 Mappale 239 sub.3.

- Ispezione ipotecaria m. 267 sub. 3 (allegato B.10)

### **Situazione urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 1028 del 23 giugno 2003

- Concessione Edilizia n. 33 del 27 gennaio 2007

### **Sopralluoghi:**

– in data 24 ottobre 2016

–

## 2.2.4. Descrizione del bene - IMMOBILE «4»

**Comune:** OLBIA (OT)  
**Indirizzo:** Via M. Bassi n. 17/a piano primo

### Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 31, particella 882, sub. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza 7,5, rendita € 619,75

### Quote di proprietà pignorate:

Immobile pignorato per intero

### Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile confina:

- a nord:
- a sud: Via Bassi
- ad ovest:
- ad est: Via Donatello

L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data 27/10/2016 alla presenza del sig. Rocco Ventura, in qualità di rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania.

Si tratta di un edificio al piano primo realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 480 del 27/06/1990.

L'accesso all'immobile avviene da un portoncino ubicato sulla via Bassi che risulta comune, come pure le scale, all'immobile di cui al punto successivo, censito col sub. 2.

L'immobile è composto da:

- Cucina di mq. 7,13;
- Soggiorno di mq. 19,20;
- Pranzo di mq. 16,81;
- Corridoio di mq. 7,92;
- Dispensa di mq. 1,80;
- Camera da letto di mq. 17,86;
- Camera da letto di mq. 12,95;
- Camera da letto di mq. 10,80;
- Bagno di mq. 6,00;
- Bagno di mq. 6,37;
- Lavanderia di mq. 5,38.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di finitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di circa 2,70 metri.

- Strutture: muri in elevazione in blocchi prefabbricati cemento, tramezzi in laterizio.
- Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni e pittura in calce alle pareti, rivestimenti bagni e cucina in ceramica.
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica.
- Impianto di riscaldamento/condizionamento: boiler a gas per Acs e pompe di calore a split per riscaldamento e raffrescamento (non tutte funzionanti).
- Infissi esterni prevalenti: finestre in legno, persiane in legno e portone di ingresso in legno.
- Infissi interni: porte in legno.

L'immobile, sia all'interno sia all'esterno, si presenta in discrete condizioni.  
L'impianto elettrico ed idrico risultano funzionanti.

**Stato di conservazione e manutenzione:**

Lo stato di manutenzione dell'immobile, soprattutto all'esterno, appare in discrete condizioni.

**Atti di provenienza:**

- atto di compravendita a rogito Notaio Luigi D'Alessandro di Olbia in data 22 settembre 1989, repertorio 35142: I sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx vendono la nuda proprietà del lastrico solare alla figlia xxxxxxxxxxxxxxxx, riservandosi l'usufrutto loro vita natural durante. (allegato A.3)

**Estratti di mappa:**

- Estratto di mappa - Immobili 4/5: Al Catasto Terreni, l'immobile è censito al Foglio 31 Mappale 882 (allegato B.11)

**Visure catastali:**

- Visura Catastale - F. 31 Mappale 882 sub.3 (allegato B.12)

**Planimetrie catastali:**

- Scheda Planimetrica F.31 M. 882 sub.3 (allegato B.13)

**Ispezioni ipotecarie:**

- Ispezione ipotecaria m. 882 sub.3 (allegato B.14)

**Situazione urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 480 del 27 giugno 1990

**Sopralluoghi:**

- in data 21 dicembre 2016 (allegato D.2)

## 2.2.5. Descrizione del bene - IMMOBILE «5»

**Comune:** OLBIA (OT)  
**Indirizzo:** Via M. Bassi n. 17/b piano primo



### Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 31, particella 882, sub. 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 7,5, rendita € 619,75

### Quote di proprietà pignorata:

Immobile pignorato per intero

### Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile confina:

- a nord:
- a sud: Via Bassi
- ad ovest:
- ad est:

L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data 24/10/2016 alla presenza del sig. Rocco Ventura, in qualità di rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania.

Si tratta di un edificio al piano primo realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 479 del 27/06/1990 e successiva variante in corso d'opera autorizzata il 17/09/1991 al n. 719.

L'accesso all'immobile avviene da un portoncino ubicato sulla via Bassi che risulta comune, come pure le scale, all'immobile di cui al punto precedente, censito col sub. 3.

L'immobile è composto da:

- Zona giorno di mq. 40,03;
- Cucina di mq. 14,57;
- Disimpegno di mq. 4,17;
- Corridoio di mq. 7,92;
- Camera da letto di mq. 12,42;
- Camera da letto di mq. 11,52;
- Camera da letto di mq. 19,04;
- Bagno di mq. 5,00;
- Bagno di mq. 6,62;
- Bagno di mq. 4,58.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di finitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di circa 2,70 metri.

-Strutture: muri in elevazione in blocchi prefabbricati cemento, tramezzi in laterizio.

-Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni e pittura in calce alle pareti, rivestimenti bagni e cucina in ceramica.

-Pavimentazione: piastrelle in ceramica.

-Impianto di riscaldamento/condizionamento: boiler a gas per Acs e pompe di calore a split per riscaldamento e raffrescamento.

-Infissi esterni prevalenti: finestre in legno, persiane in legno e portone di ingresso in legno.  
-Infissi interni: porte in legno.  
L'immobile, sia all'interno sia all'esterno, si presenta in discrete condizioni.  
L'impianto elettrico ed idrico risultano funzionanti.

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Lo stato di manutenzione dell'immobile, soprattutto all'esterno, appare in discrete condizioni.

#### **Atti di provenienza:**

- atto di compravendita a rogito Notaio Luigi D'Alessandro di Olbia in data 22 settembre 1989, repertorio 35143: I sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx vendono la nuda proprietà del lastrico solare al figlio xxxxxxxxxxxx, riservandosi l'usufrutto loro vita natural durante. (allegato A.4)

#### **Estratti di mappa:**

Al Catasto Terreni, l'immobile è censito al Foglio 31 Mappale 882

#### **Visure catastali:**

- Visura Catastale - F. 31 Mappale 882 sub.2 (allegato B.15)

#### **Planimetrie catastali:**

- Scheda Planimetrica F.31 M. 882 sub. 2 (allegato B.16)

#### **Ispezioni ipotecarie:**

- Ispezione ipotecaria m. 882 sub.2 (allegato B.17)

#### **Situazione urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 479 del 27 giugno 1990  
- Concessione Edilizia n. 719 del 17 settembre 1991

#### **Sopralluoghi:**

- in data 24 ottobre 2016 (allegato D.3)

### 2.3. Stato di possesso degli immobili

L'immobile n. 1 risulta occupato da xxxxxxxxxxxxxxxx

L'immobile n. 2 risulta occupato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

L'immobile n.3 risulta nella disponibilità degli occupanti dell'immobile n.1.

L'immobile n. 4 risulta occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx

L'immobile n. 5 risulta occupato dalla ex moglie del sig. xxxxxxxxxxxxxa seguito di decreto di separazione e assegnazione della casa coniugale del xxxxxxxxx.



### 2.4. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli o oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

### 2.5. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente

Le formalità gravanti sull'immobile n.1, non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate, sono le seguenti:

- ISCRIZIONE del 08/02/1996 - Registro Particolare 94 Registro Generale 1060

Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 153827 del 06/02/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 35,00**

-ISCRIZIONE del 14/06/2004 - Registro Particolare 1003 Registro Generale 6547

Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 123514/27494 del 28/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 29/10/2008 - Registro Particolare 8138 Registro Generale 12435

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 57/26 del 27/11/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 1880 Registro Generale 10892

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14331/2011 del 25/10/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 0,50% del valore dell'immobile da svincolare + € 59,00 + € 35,00**

-TRASCRIZIONE del 15/05/2012 - Registro Particolare 3165 Registro Generale 4318

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 62/2012 del 24/04/2012

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 20/09/2012 - Registro Particolare 5815 Registro Generale 8030

Pubblico ufficiale UFFIC. GIUDIZ. OLBIA Repertorio 1036 del 06/08/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 27/11/2014 - Registro Particolare 5894 Registro Generale 8114

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1577/14 del 10/07/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 321 CPP

**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

-TRASCRIZIONE del 15/09/2015 - Registro Particolare 4409 Registro Generale 6165

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1199 del 21/08/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**



- ISCRIZIONE del 25/02/2016 - Registro Particolare 231 Registro Generale 1396  
Pubblico ufficiale EQUITANIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1938/10216 del 17/02/2016  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

Le formalità gravanti sull'immobile n.2, non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate, sono le seguenti:

- ISCRIZIONE del 06/04/2010 - Registro Particolare 796 Registro Generale 3515  
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 94465/26925 del 31/03/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 35,00**

- ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 1880 Registro Generale 10892  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14331/2011 del 25/10/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 0,50% del valore dell'immobile da svincolare + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 15/05/2012 - Registro Particolare 3165 Registro Generale 4318  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 62/2012 del 24/04/2012  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 20/09/2012 - Registro Particolare 5815 Registro Generale 8030  
Pubblico ufficiale UFFIC. GIUDIZ. OLBIA Repertorio 1036 del 06/08/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 09/07/2013 - Registro Particolare 4033 Registro Generale 5498  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 326/2013 del 11/06/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

Le formalità gravanti sull'immobile n.3, non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate, sono le seguenti:

- TRASCRIZIONE del 29/10/2008 - Registro Particolare 8138 Registro Generale 12435  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 57/26 del 27/11/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- ANNOTAZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 723 Registro Generale 3948  
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 91599/24933 del 12/02/2009  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

- ISCRIZIONE del 24/02/2010 - Registro Particolare 405 Registro Generale 1958  
Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA Repertorio 23835/9274 del 17/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 35,00**

- ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 1880 Registro Generale 10892  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14331/2011 del 25/10/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 0,50% del valore dell'immobile da svincolare + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 15/05/2012 - Registro Particolare 3165 Registro Generale 4318  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 62/2012 del 24/04/2012

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 20/09/2012 - Registro Particolare 5815 Registro Generale 8030  
Pubblico ufficiale UFFIC. GIUDIZ. OLBIA Repertorio 1036 del 06/08/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 27/11/2014 - Registro Particolare 5894 Registro Generale 8114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1577/14 del 10/07/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 321 CPP  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

Le formalità gravanti sull'immobile n.4, non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate, sono le seguenti:

-ISCRIZIONE del 06/04/2010 - Registro Particolare 796 Registro Generale 3515  
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 94465/26925 del 31/03/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 35,00**

- ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 1880 Registro Generale 10892  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14331/2011 del 25/10/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 0,50% del valore dell'immobile da svincolare + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 20/09/2012 - Registro Particolare 5815 Registro Generale 8030  
Pubblico ufficiale UFFIC. GIUDIZ. OLBIA Repertorio 1036 del 06/08/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 09/07/2013 - Registro Particolare 4033 Registro Generale 5498  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 326/2013 del 11/06/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 27/11/2014 - Registro Particolare 5894 Registro Generale 8114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1577/14 del 10/07/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART 321 CPP  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

Le formalità gravanti sull'immobile n.5, non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate, sono le seguenti:

- ISCRIZIONE del 06/04/2010 - Registro Particolare 796 Registro Generale 3515  
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 94465/26925 del 31/03/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 35,00**

- ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 1880 Registro Generale 10892  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14331/2011 del 25/10/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 0,50% del valore dell'immobile da svincolare + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 15/05/2012 - Registro Particolare 3165 Registro Generale 4318  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 62/2012 del 24/04/2012  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 20/09/2012 - Registro Particolare 5815 Registro Generale 8030  
Pubblico ufficiale UFFIC. GIUDIZ. OLBIA Repertorio 1036 del 06/08/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

- TRASCRIZIONE del 09/07/2013 - Registro Particolare 4033 Registro Generale 5498  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 326/2013 del 11/06/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
**COSTI FISSI DI CANCELLAZIONE € 200,00 + € 59,00 + € 35,00**

Si precisa che i suddetti importi di cancellazione sono stati calcolati al netto degli eventuali oneri professionali e comunque andranno calcolati con più precisione dall'Agenzia delle Entrate successivamente all'aggiudicazione del bene.

**2.6. Verifica della regolarità urbanistica, catastale e dichiarazione di agibilità**

**2.6.1. Regolarità urbanistica**

IMMOBILE 1 (Via Amadeo n.37 - Piano Terra)

Durante il sopralluogo effettuato in data 24/10/2016 è stata riscontrata la presenza di un locale tecnico/lavanderia non autorizzato, ubicato sul lato nord-ovest dell'immobile. Tale locale, avente un'altezza utile di circa 2,20 metri ed una superficie di circa 8 mq. per un volume complessivo di circa 30 mc.

E' stata inoltre riscontrata una lievissima modifica di una partizione interna relativa alla diminuzione della superficie della camera da letto a favore del bagno.

La camera da letto ubicata a sud dell'immobile risulta essere utilizzata come salotto ed inoltre la posizione della porta di accesso al suddetto locale è stata realizzata in corrispondenza a quella della zona pranzo, mentre nel progetto autorizzato era spostata verso il bagno.

Le suddette difformità possono essere sanate con la presentazione di una pratica di accertamento di conformità e contestualmente di una pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica presso il Comune di Olbia.

Le spese per la regolarizzazione dei suddetti abusi edilizi viene pertanto stimata approssimativamente come segue:

- spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato: € 2'500,00;
- diritti di segreteria: € 150,00 + € 32,00 per marche da bollo;
- spese per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione circa € 500,00;
- importo da corrispondere per accertamento di compatibilità paesaggistica: € 3'000,00 circa.

In conclusione si può approssimativamente stimare un importo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile pari ad € 6'200,00 circa.

IMMOBILE 2 (Via Donatello 3/a - Piano Terra)

L'immobile risulta privo di titolo abitativo, infatti negli elaborati grafici allegati all'ultima concessione edilizia rilasciata dal Comune di Olbia, lo stesso veniva rappresentato come parcheggio coperto.

La cubatura disponibile nel lotto, considerando anche la possibile sanatoria della centrale termica/lavanderia adiacente, consente di sanare il suddetto immobile solo in parte. La parte residuale dovrà essere demolita.

Le spese per la regolarizzazione del suddetto magazzino sono stimate approssimativamente come segue:

- spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato: € 2'500,00;
- diritti di segreteria: € 150,00 + € 32,00 per marche da bollo;
- spese per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione circa € 1500,00;
- importo da corrispondere per accertamento di compatibilità paesaggistica: € 2'200 circa.

Va inoltre considerato che la parte sanabile ha una superficie lorda di circa 26 mq. mentre quella eccedente dalla volumetria disponibile dovrà essere demolita con una spesa stimata approssimativamente in € 2'000,00.

In conclusione si può approssimativamente stimare un importo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile pari ad € 8'400,00 circa.

#### IMMOBILE 3 (Via Donatello 3 - Piano Primo)

Le irregolarità edilizie riscontrate nell'immobile sono relative alla realizzazione di una tettoia di legno con copertura in coppi adiacente alla cucina di mq. 10,00 circa. E' stata inoltre ampliata la terrazza ubicata nello stesso prospetto nord, di circa 14 mq. Nella medesima terrazza è stato realizzato un locale adibito a ripostiglio di circa mq. 1,50 avente un'altezza media di metri 1,90, il quale non può essere sanato in quanto non vi è più disponibilità volumetrica nel lotto e pertanto dovrà essere demolito.

Le spese per la regolarizzazione edilizia dell'immobile vengono stimate come segue:

- spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato: € 2'000,00;
- diritti di segreteria: € 150,00 + € 32,00 per marche da bollo;
- spese per costo di costruzione circa € 400,00;
- importo da corrispondere per accertamento di compatibilità paesaggistica: € 1'200,00 circa.
- spese per la demolizione del locale adibito a ripostiglio € 500,00.

In conclusione si può approssimativamente stimare un importo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile pari ad € 4'000,00 circa.

#### IMMOBILE 4 (Via Bassi n.17/a - Piano Primo)

L'unica lieve difformità riscontrata nell'immobile riguarda lo spostamento del tramezzo della lavanderia e di un bagno.

Le spese per la regolarizzazione delle suddette difformità sono stimate come segue.

- spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato: € 1'000,00;
- diritti di segreteria : € 70,00 + € 32,00 per marche da bollo.
- spese per costo di costruzione circa €150,00.

In conclusione si può approssimativamente stimare un importo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile pari ad € 1'250,00 circa.

#### IMMOBILE 5 (Via Bassi n.17/b - Piano Primo)

L'immobile risulta conforme alla concessione edilizia. Si è rilevata comunque la presenza di un piccolo manufatto in muratura, adibito a ripostiglio, della superficie di circa 3 mq. Tale abuso non risulta sanabile perciò si stima approssimativamente una spesa di € 1'000,00 per la sua demolizione.

## **2.6.2. Regolarità catastale**

### **IMMOBILE 1 (Via Amadeo n.37 - Piano Terra)**

Al momento del sopralluogo i dati catastali corrispondevano a quelli citati nell'atto di pignoramento. Successivamente sono stati modificati d'ufficio solo relativamente al numero della particella.

L'unica difformità riscontrata nella scheda planimetrica è relativa al posizionamento del muro divisorio ubicato tra il bagno e la camera da letto.

Tale difformità potrà essere regolarizzata con la presentazione di una pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari.

Il costo per la suddetta variazione viene stimato approssimativamente in € 500,00.

### **IMMOBILE 2 (Via Donatello 3/a - Piano Terra)**

Come precisato per l'immobile 1, i dati catastali sono stati modificati dall'Agenzia delle Entrate in data successiva al sopralluogo, ma è stato comunque accertato che si tratta esclusivamente della modifica del numero di particella.

Le incongruenze riscontrate riguardano la mancata rappresentazione di un'apertura verso l'esterno e l'assenza del muro divisorio interno. Ad ogni modo, trattando di locale completamente abusivo e sanabile solo in parte, si rende necessario modificare la scheda catastale.

Il costo della suddetta regolarizzazione viene stimato approssimativamente in € 500,00.

### **IMMOBILE 3 (Via Donatello 3 - Piano Primo)**

Come precisato per gli immobili 1 e 2, i dati catastali sono stati modificati dall'Agenzia delle Entrate in data successiva al sopralluogo, ma è stato comunque accertato che si tratta esclusivamente della modifica del numero di particella.

Le incongruenze riscontrate riguardano la mancata rappresentazione della tettoia nel prospetto ovest.

Il costo della suddetta regolarizzazione viene stimato approssimativamente in € 500,00.

### **IMMOBILE 4 (Via Bassi n.17/a - Piano Primo)**

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde a quanto riportato nella scheda planimetrica.

### **IMMOBILE 5 (Via Bassi n.17/b - Piano Primo)**

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde a quanto riportato nella scheda planimetrica.

## **2.6.3. Dichiarazione di agibilità**

### **IMMOBILE 1 (Via Amadeo n.37 - Piano Terra)**

La licenza di abitabilità rinvenuta presso il Comune di Olbia è la numero 6467 del 06/06/1990.

### **IMMOBILE 2 IMMOBILE 2 (Via Donatello 3/a - Piano Terra)**

L'immobile 2 è privo di agibilità in quanto abusivo.

IMMOBILE 3 (Via Donatello 3 - Piano Primo)

Per l'immobile 3 risulta agli atti del Comune di Olbia, una richiesta di abitabilità datata 18/07/2007 ed una richiesta di integrazioni da parte del Comune di Olbia del 30/07/2007. Non risulta che sia stato rilasciato il certificato di abitabilità da parte del Comune.



IMMOBILE 4 (Via Bassi n.17/a - Piano Primo)

L'immobile possiede la licenza di abitabilità n. 6707 rilasciata dal Comune di Olbia in data 14/11/1991 prot. 22056.

IMMOBILE 5 (Via Bassi n.17/b - Piano Primo)

La licenza di abitabilità relativa all'immobile 5 è la n. 6706 rilasciata dal Comune di Olbia in data 14/11/1991 prot. 22057.



**2.7. Attestato di prestazione energetica e certificazione degli impianti**

A seguito di richiesta presso il Comune di Olbia e presso la Regione Autonoma della Sardegna- Assessorato dell'Industria è stata accertata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica per tutti gli immobili. La sottoscritta CTU, avendo ottenuto l'abilitazione ai sensi del D.P.R. 75/13, ha provveduto alla redazione del suddetto documento per gli immobili di cui al punto 1,3,4 e 5. Si precisa che non è stato redatto l'A.P.E. relativo all'immobile 2 in quanto lo stesso è un magazzino non destinato alla presenza prolungata di persone, pertanto escluso dall'obbligo di tale certificazione. In merito alla certificazione degli impianti, è stata reperita solo la documentazione relativa all'immobile n.2 , sito in Via Donatello n. 3 al Piano Primo.



## 2.8. Stima del valore degli immobili

### 2.8.1. Stima del valore dell'immobile - IMMOBILE «1»

Comune: OLBIA (OT)  
Indirizzo: Via Amadeo n. 37, piano terra  
Dati catastali: Fg. 31, num. 239, sub. 1



Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	135,00	100%	135,00
Verande	8,00	60%	4,80
Locali tecnici	11,00	15%	1,65
Giardini esclusivi di appartamenti	120,00	10%	12,00
<b>Superficie commerciale totale, mq</b>			<b>153,45</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 9 anni	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese per regolarizzazione catastale	€ 500,00
Spese per regolarizzazione urbanistica	€ 6.200,00
<b>Totale</b>	<b>€ 6.700,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.500,00</b>
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 223.475,00 = ( € 1.500,00 x mq 153,45 - € 6.700,00 )

<b>VALORE STIMATO € 223.475,00</b> (euro duecentoventitremilaquattrocentosettantacinque/00)
--

#### STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

**IMMOBILE 1 - Via Amadeo n. 37 Piano Terra (quota pignorata per 7/9 della piena proprietà)**

Valore immobile € 223'475,00 X 7/9 = € 173'813,89 che viene approssimato ad  
**€ 174'000,00**  
(eurocentosettantaquattromila/00)



## 2.8.2. Stima del valore dell'immobile - IMMOBILE «2»

Comune: OLBIA (OT)  
Indirizzo: Via Donatello n. 3/a, piano terra  
Dati catastali: Fg. 31, num. 239, sub. 2



Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	26,00	100%	26,00
<b>Superficie commerciale totale, mq</b>			<b>26,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,80</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese per la regolarizzazione catastale	€ 500,00
Spese per la regolarizzazione urbanistica, compresa demolizione di parte non sanabile	€ 8.400,00
<b>Totale</b>	<b>€ 8.900,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.000,00</b>
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato:  $€ 11.900,00 = (€ 1.000,00 \times 0,80 \times mq 26,00 - € 8.900,00)$

**VALORE STIMATO € 11.900,00**  
(euro undicimilanovecento/00)

### STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

**IMMOBILE 2 - Via Donatello 3/a Piano Terra (quota pignorata per 7/9 della piena proprietà)**

Valore immobile € 11'900,00 X 7/9 = € 9'255,56 che viene approssimato ad  
**€ 9'000,00**  
(euronovemila/00)



## 2.8.3. Stima del valore dell'immobile - IMMOBILE «3»

Comune: OLBIA (OT)  
Indirizzo: Via Donatello n.3, piano primo  
Dati catastali: Fg. 31, num. 239, sub. 3



Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	113,00	100%	113,00
Terrazze scoperte	26,00	25%	6,50
Logge, patii e porticati	49,00	35%	17,15
<b>Superficie commerciale totale, mq</b>			<b>136,65</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
FINITURA - Superiore	1,10
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
ARREDAMENTO - Buono	1,08
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,19</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese per regolarizzazione urbanistica	€ 4.000,00
Spese per regolarizzazione catastale	€ 500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 4.500,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.800,00</b>
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 288.204,30 = ( € 1.800,00 x 1,19 x mq 136,65 - € 4.500,00 )

<b>VALORE STIMATO € 288.204,30</b> (euro duecentoottantottomiladuecentoquattro/30)
---

### STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

**IMMOBILE 3 - Via Donatello 3 Piano Primo (quota pignorata per 7/9 della piena proprietà)**

Valore immobile € 288'204,30 X 7/9 = € 224'158,90 che viene approssimato ad  
**€ 224'000,00**  
(euro duecentoventiquattromila/00)



## 2.8.4. Stima del valore dell'immobile - IMMOBILE «4»

Comune: OLBIA (OT)  
Indirizzo: Via Bassi n. 17/a  
Dati catastali: Fg. 31, num. 882, sub. 3



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	137,00	100%	137,00
Terrazze scoperte	25,00	25%	6,25
Logge, patii e porticati	19,00	35%	6,65
Vano scala in comproprietà per 1/2	42,00	50%	21,00
<b>Superficie commerciale totale, mq</b>			<b>170,90</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,80</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese per regolarizzazione urbanistica	€ 1.250,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1.250,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.500,00</b>
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 203.830,00 = ( € 1.500,00 x 0,80 x mq 170,90 - € 1.250,00 )

<b>VALORE STIMATO € 203.830,00</b> <b>(euro duecentotremilaottocentotrenta/00)</b>
---

### STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

Come già anticipato, il bene è pignorato per intero.



## 2.8.5. Stima del valore dell'immobile - IMMOBILE «5»

Comune: OLBIA (OT)  
Indirizzo: Via Bassi n. 17/b  
Dati catastali: Fg. 31, num. 882, sub. 2



Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	135,00	100%	135,00
Balconi scoperti	72,00	25%	18,00
Logge, patii e porticati	24,80	35%	8,68
Vano scala in comproprietà per 1/2	42,00	50%	21,00
<b>Superficie commerciale totale, mq</b>			<b>182,68</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,80</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese per regolarizzazione urbanistica	€ 1.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1.000,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.500,00</b>
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 218.216,00 = ( € 1.500,00 x 0,80 x mq 182,68 - € 1.000,00 )

<b>VALORE STIMATO € 218.216,00</b> (euro duecentodiciottomiladuecentosedici/00)
--

### STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

Come già anticipato, il bene è pignorato per intero.



Il valore complessivo stimato è pari ad € 945'625,30.

### 3. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

#### 3.1. Riepilogo

Considerato che gli immobili potrebbero essere venduti singolarmente, viene di seguito riportato un riepilogo dei valori stimati e della possibile divisibilità ai fini della vendita:

**LOTTO 1 - IMMOBILE 1 - Via Amadeo n. 37 Piano Terra (quota pignorata per 7/9 della piena proprietà)**

Valore immobile € 223'475,00 X 7/9 = € 173'813,89 che viene approssimato ad € 174'000,00 (eurocentosettantaquattromila/00)

**LOTTO 2 - IMMOBILE 2 - Via Donatello 3/a Piano Terra (quota pignorata per 7/9 della piena proprietà)**

Valore immobile € 11'900,00 X 7/9 = € 9'255,56 che viene approssimato ad € 9'000,00 (euronovemila/00)

**LOTTO 3 - IMMOBILE 3 - Via Donatello 3 Piano Primo (quota pignorata per 7/9 della piena proprietà)**

Valore immobile € 288'204,30 X 7/9 = € 224'158,90 che viene approssimato ad € 224'000,00 (euroduecentoventiquattromila/00)

**LOTTO 4 - IMMOBILE 4 - Via Bassi 17/a Piano Primo (bene pignorato per intero)**

Valore immobile € 203'830,00 che viene approssimato ad € 204'000,00 (euroduecentoquattromila/00)

**LOTTO 5 - IMMOBILE 5 - Via Bassi 17/b Piano Primo (bene pignorato per intero)**

Valore immobile € 218'216,00 che viene approssimato ad € 218'000,00 (euroduecentodiciottomila/00)

### 3.2. Considerazioni finali

La presente relazione è composta da n. 29 pagine, esclusi gli allegati, e viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in modalità telematica più n. 1 copia cartacea e n. 2 copie su CD.

Al creditore procedente, ai creditori intervenuti e ai debitori viene inviata mediante posta elettronica certificata.

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*geom. Michela Suelzu*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Aggius, 10/03/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it