

TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA DÌ ESECUZIONE IMMOBILIARE n°285/2016+41/2019
R.G.E (PROCEDURE RIUNITE)

GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT.SSA [REDACTED]

PROMOSSA DA:

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore intervenuto : [REDACTED]

Creditore intervenuto : [REDACTED]

Creditore intervenuto : [REDACTED]

Creditore intervenuto : [REDACTED]

CONTRO:

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Allegato A Relazione di Stima

IL CTU
[REDACTED]

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari al numero [REDACTED] con studio Tecnico sito a [REDACTED] ha presentato giuramento in qualità di esperto, ed il Sig. Giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

Svolgimento dell'incarico

Il giorno 23/02/2024 alle ore 15:00 nel mio studio Tecnico sito a [REDACTED] [REDACTED] davo inizio alle operazioni peritali per la procedura d'esecuzione immobiliare nn. 285/2016+41/2019 (procedure riunite) che prevede il pignoramento di unità immobiliari insediate in un complesso residenziale in Comune di Olbia (SS), Via Ungaretti n°24, n° 26 e n° 30 (accessi condominiali dalla Via Pubblica) censite all'Agenzia delle Entrate di Sassari al:

- ✗ Foglio 43 particella 1269 sub 7 identificato nella presente come bene n° 1 ;
- ✗ Foglio 43 particella 1269 sub 9 identificato nella presente come bene n° 2;
- ✗ Foglio 43 particella 1269 sub 10 identificato nella presente come bene n° 3;
- ✗ Foglio 43 particella 1269 sub 13 identificato nella presente come bene n° 4;
- ✗ Foglio 43 particella 1269 sub 14 identificato nella presente come bene n° 5;
- ✗ Foglio 43 particella 1269 sub 17 identificato nella presente come bene n° 6;
- ✗ Foglio 43 particella 1269 sub 18 identificato nella presente come bene n° 7;
- ✗ Foglio 43 particella 1269 sub 22 identificato nella presente come bene n° 8;

Si precisa che dalle verifiche ai beni oggetto di pignoramento risulta associata l'unità immobiliare censita al Foglio 43 particella 1269 sub 24 in quanto risulta bene comune non censibile di collegamento ad esse, allo stato dei luoghi risultano: area manovre autovetture, ingresso rimessa, vano ascensore, scale, pianerottoli e androni dell'edificio.

Dalla documentazione reperita dal Processo civile Telematico del Tribunale di Tempio Pausania, dagli atti prelevati presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, dalla sezione distaccata di Tempio Pausania, dalle pratiche edilizie ritirate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Olbia (SS) e dal sopralluogo eseguito presso l'unità immobiliare ho risposto ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

Nuovo Quesito 1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

[REDACTED]
[REDACTED]
Pec...

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

Risposta quesito 1

La documentazione allegata è conforme ai requisiti dell'art. 567 , comma 2:

- 1) Si allegano copia delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, Pignoramenti, domande Giudiziali), inoltre si allegano le mappe censuarie per l' identificazione, le planimetrie catastali e le visure storiche per l'identificazione dei passaggi di proprietà antecedenti al pignoramento:

Cronologia titoli di proprietà anteriori al ventennio al pignoramento:

- ✗ Nell'anno 1992 il tratto di terreno dove oggi risulta edificato il complesso residenziale d'appartenenza alle unità immobiliari era rispettivamente censito:

al catasto terreni al foglio 43 particella 271 di mq 500,00 il quale con atto di compravendita stipulato in data 08/05/1992 repertorio n°4839, presso lo studio Notariale del [REDACTED] trascritto in data 21-05-1992, ai nn. 4376/3216, al catasto terreni al foglio 43 particella 272 di mq 500,00 il quale con atto di compravendita stipulato in data 24/07/1992 repertorio n°128992, presso lo studio Notariale del [REDACTED] trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 03-08-1992, ai nn. 6249/4626, venne acquistato dai [REDACTED]

- ✗ Nell'anno 2011 il tratto di terreno dove oggi risulta edificato il complesso residenziale d'appartenenza alle unità immobiliari rispettivamente censito al catasto terreni al foglio 43 particella 271 di mq 500,00 ,43 particella 272 di mq 500,00 divenne di proprietà della società [REDACTED] con atto di permuta stipulato presso lo studi notarile del [REDACTED] repertorio 97.151, registro particolare n°2792, registro generale n° 4607, si allega copia del titolo di proprietà;

- ✗ Nell'anno 2016 dalle verifiche il sig. [REDACTED] stipula con la [REDACTED] atto preliminare di compravendita datato 10/05/2016 repertorio n° 49954, raccolta 11479, registro particolare n°3909, registro generale n°2718, presso lo studio Notariale [REDACTED] dove si impegna ad acquistare la piena proprietà degli immobili ubicati in Comune di Olbia censiti al foglio 43 particella 1269 (ex particelle censite al catasto terreni 271 e 272) sub 9 identificato nella presente come bene n° 2 ,sub 14 identificato nella presente come bene n° 5 e sub 22 identificato nella presente come bene n° 8, tutte rientranti nella procedura di esecuzione immobiliare, si allega copia conforme della nota di trascrizione richiesta in data 02/07/2024.

Si precisa che il titolo non è opponibile alla procedura in quanto esso vincola la compravendita tra venditore e compratore ma non trasferisce la proprietà per la quale è necessario un ulteriore rogito notarie di compravendita ;

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Ipotecche Volontarie :

- ✗ **Ipoteca Volontaria del 27/04/2012 - Registro Particolare 476, Registro Generale 4076 , repertorio 99749/30741** [REDACTED] registrata in data 04/05/2012 derivante da concessione a garanzia di Muto Fondiario per l'acquisto del tratto di terreno dove risulta edificato il complesso residenziale d'appartenenza alle unità immobiliari oggetto di esecuzione a Favore Banca di credito sardo S.P.A . con socio unico, nella nota si precisa che sono riportate delle annotazioni ossia: 1) annotazione presentata il 24/03/2014 servizio di p.i. di Tempio Pausania registro particolare n. 326 registro generale n. 1845 tipo di atto: 0819 - restrizione di beni; 2) annotazione presentata il 24/03/2014 Servizio di P.I. di Tempio Pausania Registro particolare n. 327 Registro generale n. 1846 Tipo di atto: 0810 - frazionamento in quota; 3) Annotazione presentata il 05/12/2016 Servizio di P.I. di Tempio PAUSANIA Registro particolare n. 1293 Registro generale n. 9823 Tipo di atto: 0819 - restrizione di beni; inoltre sono presenti delle comunicazioni dell'estinzione parziale dell' obbligazione ossia: 1) Comunicazione n. 374 del 30/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/04/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 05/05/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007- Art.40 bis D.Lgs 385/1993; 2) Comunicazione n. 437 del 28/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/05/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 05/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993; 3) Comunicazione n. 153 del 05/02/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/01/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 13/02/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993); 4) Comunicazione n. 1244 del 07/10/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/04/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/10/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993;

Ipotecche Giudiziale :

- ✗ **ipoteca legale del 26/11/2014 - Registro Particolare 512 , Registro Generale 3117 , repertorio 548/2014 Pubblico ufficiale Giudice di pace di Saluzzo registrata in data 13/05/2015 derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo sugli immobili censiti al : Foglio 43 particella 1269 sub 7 identificato nella presente come bene n° 1; Foglio 43 particella 1269 sub 9 identificato nella presente come bene n° 2; Foglio 43 particella 1269 sub 10 identificato nella presente come bene n° 3 a favore della** [REDACTED]
- ✗ **ipoteca legale del 19/06/2017 - Registro Particolare 130 , Registro Generale 1019 , repertorio 305/2017 Pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania registrata in data 06/02/2018 derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo sugli immobili censiti al : Foglio 43 particella 1269 sub 10 identificato nella presente come bene n° 3; Foglio 43 particella 1269 sub 18 identificato nella presente come bene n° 7; Foglio 43 particella 1269 sub 22 identificato nella presente come bene n° 8; Foglio 43 particella**

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Pec...

1269 sub 17 identificato nella presente come bene n° 6; Foglio 43 particella 1269 sub 13 identificato nella presente come bene n° 4; Foglio 43 particella 1269 sub 14 identificato nella presente come bene n° 5;

Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall'Agenzia dell'Entrate di Tempio Pausania in data 02-07-2024

Pignoramenti sull'immobile:

- ✗ Atto di Pignoramento del 05/12/2016 rep. 1833/2016 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 15-02-2017, pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania registro generale n. 826, registro particolare n. 1185, sugli immobili censiti al: Foglio 43 particella 1269 sub 7 identificato nella presente come bene n° 1; Foglio 43 particella 1269 sub 9 identificato nella presente come bene n° 2; a favore del Creditore

Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall'Agenzia dell'Entrate di Tempio Pausania in data 02-07-2024;

- ✗ Atto di Pignoramento del 24/02/2019 rep. 122/2019 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 19-03-2019, pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania registro generale n. 2586, registro particolare n. 1704, sugli immobili censiti al: Foglio 43 particella 1269 sub 7 identificato nella presente come bene n° 1; Foglio 43 particella 1269 sub 9 identificato nella presente come bene n° 2; Foglio 43 particella 1269 sub 10 identificato nella presente come bene n° 3; Foglio 43 particella 1269 sub 13 identificato nella presente come bene n° 4; Foglio 43 particella 1269 sub 14 identificato nella presente come bene n° 5; Foglio 43 particella 1269 sub 17 identificato nella presente come bene n° 6; Foglio 43 particella 1269 sub 18 identificato nella presente come bene n° 7; Foglio 43 particella 1269 sub 22 identificato nella presente come bene n° 8 a favore del Creditore

Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall'Agenzia dell'Entrate di Tempio Pausania in data 02-07-2024; si precisa che con l'ultimo atto esecutivo le procedure di esecuzione immobiliare

Cronologia Catastale

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Trattasi di unità immobiliari censite all'Agenzia delle Entrate di Sassari sezione catasto fabbricati :

Bene n° 1

Dati identificativi: Comune di OLBIA (G015) (SS)
Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 7
Classamento:
Rendita: Euro 433,82
Zona censuaria 1,
Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani
Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano 1
Dati di superficie: Totale: 58,00 m2 Totale escluse aree scoperte : 50,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Bene n° 2

Dati identificativi: Comune di OLBIA (G015) (SS)
Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 9
Classamento:
Rendita: Euro 433,82
Zona censuaria 1,
Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani
Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano 1
Dati di superficie: Totale: 59,00 m2 Totale escluse aree scoperte : 52,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 02/10/2024.

Bene n° 3

Dati identificativi: Comune di OLBIA (G015) (SS)
Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 10
Classamento:
Rendita: Euro 433,82
Zona censuaria 1,
Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani
Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano 1
Dati di superficie: Totale: 58,00 m2 Totale escluse aree scoperte : 50,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Bene n° 4

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 13

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

Classamento:

Rendita: Euro 31,92

Zona censuaria 1,

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6,00 m2

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 8,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Bene n° 5

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 14

Classamento:

Rendita: Euro 21,28

Zona censuaria 1,

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 4,00 m2

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 7,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Bene n° 6

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 17

Classamento:

Rendita: Euro 90,43

Zona censuaria 1,

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17,00 m2

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 17,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Bene n° 7

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 18

Classamento:

Rendita: Euro 90,43

Zona censuaria 1,

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17,00 m2

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 17,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



data 28/02/2024.

Bene n° 8

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 22

Classamento:

Rendita: Euro 42,56

Zona censuaria 1,

Categoria C/6 , Classe 1, Consistenza 8,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall' Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Si precisa che dalle verifiche eseguite sulle visure catastali relative ai beni oggetto di pignoramento i dati censuari derivano dalla pratica di accatastamento del 13/12/2013 Pratica n. SS0187846 in atti dal 13/12/2013 Costituzione (n.3334.1/2013)

Nuovo Quesito 2

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

Risposta Quesito 2

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Olbia a seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita in data 13/06/2024 protocollo n° 68180 del 14/06/2024 per il complesso residenziale di appartenenza risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

concessioni/titoli edilizi :

- ✗ concessione edilizia n° 95/10 pratica n°1276 rilasciata dal Comune di Olbia in data 18/05/2010 ;**
- ✗ Pratica Suape Provvedimento conclusivo n° 521 del 20/12/2011 rilasciata dal Comune di Olbia in data 20/12/2011 “variante in corso d’opera esterne ed interne e aumento di volumetria”;**
- ✗ Pratica Suape Provvedimento conclusivo n° 57 del 01/03/2013 rilasciata dal Comune di Olbia in data 01/03/2013 “variante in corso d’opera esterne ed interne senza aumento di volumetria”, oltre alla copia del titolo abilitativo si allegano gli elaborati grafici ;**

agibilità :

- ✗ Pratica Suape dichiarazione di Agibilità autocertificativa codice suape 7668 prot. n. 33692 del 21/03/2014 (provvedimento rilasciato per l'intero complesso immobiliare) ;**

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Alla pratica di agibilità per l'intero complesso residenziale sono allegati :

- ✗ Il certificato di Collaudo delle strutture in C.A con la denuncia di deposito eseguita presso l'ufficio del Genio Civile in data 11/10/2011 ;
- ✗ Il collaudo classificazione e verifica acustica D.P.C.M. 05/12/97 - UNI 11367;

Alla pratica di agibilità per le unità residenziali oggetto di esecuzione immobiliare risultano presenti :

Bene n° 1

Dati identificativi: Comune di OLBIA (G015) (SS)
Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 7

- ✗ La dichiarazione di conformità dell'impianto Elettrico alla regola dell'arte ai sensi dell'art. 7, comma 1, D.M. 22 Gennaio 2008, n° 37;
- ✗ Attestato di prestazione energetica il quale certifica che l'unità risulta in classe A + ma dalle verifiche tale documento risulta scaduto in quanto è stato emesso in data 27/05/2013 pertanto necessità la nuova redazione poiché ha validità per 10 anni ;

Bene n° 2

Dati identificativi: Comune di OLBIA (G015) (SS)
Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 9

- ✗ La dichiarazione di conformità dell'impianto Elettrico alla regola dell'arte ai sensi dell'art. 7, comma 1, D.M. 22 Gennaio 2008, n° 37;
- ✗ Attestato di prestazione energetica il quale certifica che l'unità risulta in classe A+ ma dalle verifiche tale documento risulta scaduto in quanto è stato emesso in data 27/05/2013 pertanto necessità la nuova redazione poiché ha validità per 10 anni .

Bene n° 3

Dati identificativi: Comune di OLBIA (G015) (SS)
Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 10

- ✗ La dichiarazione di conformità dell'impianto Elettrico alla regola dell'arte ai sensi dell'art. 7, comma 1, D.M. 22 Gennaio 2008, n° 37;
- ✗ Attestato di prestazione energetica il quale certifica che l'unità risulta in classe A+ ma dalle verifiche tale documento risulta scaduto in quanto è stato emesso in data 27/05/2013 pertanto necessità la nuova redazione poiché ha validità per 10 anni ;

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



[Pec...](#)

si allega copia della pratica di agibilità con i relativi allegati.

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari le unità risultano censite al Catasto fabbricati del Comune di Olbia al foglio 37 particella 1269

Bene n° 1

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 7

Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Zona censuaria 1,

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 58,00 m2 Totale escluse aree scoperte b): 50,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Bene n° 2

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Zona censuaria 1,

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 59,00 m2 Totale escluse aree scoperte b): 52,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Bene n° 3

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 10

Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Zona censuaria 1,

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 58,00 m2 Totale escluse aree scoperte b): 50,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Bene n° 4

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 13

Classamento:

Rendita: Euro 31,92

Zona censuaria 1,

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6,00 m2

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 8,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall' Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Bene n° 5

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 14

Classamento:

Rendita: Euro 21,28

Zona censuaria 1,

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 4,00 m2

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 7,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall' Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Bene n° 6

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 17

Classamento:

Rendita: Euro 90,43

Zona censuaria 1,

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17,00 m2

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 17,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall' Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Bene n° 7

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 18

Classamento:

Rendita: Euro 90,43

Zona censuaria 1,

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17,00 m2

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)





Pec...

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 17,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall' Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Bene n°8

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 22

Classamento:

Rendita: Euro 42,56

Zona censuaria 1,

Categoria C/6 , Classe 1, Consistenza 8,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall' Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Si precisa che dalle verifiche eseguite sulle visure catastali relative ad ogni bene oggetto di pignoramento i dati censuari derivano dalla pratica di accatastamento del 13/12/2013 Pratica n. SS0187846 in atti dal 13/12/2013 Costituzione (n.3334.1/2013)

Nuovo Quesito 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta Quesito 3

Il sottoscritto CTU dichiara che dalla verifica della documentazione prelevata dal fascicolo telematico , visure ipotecarie, visure catastali e dai sopralluoghi svolti in data 24 /06/2024 e 06/06/2024 per verifiche di consistenza e occupazione sono conformi e consento l'individuazione delle unità oggetto di pignoramento immobiliare.

Si precisa che allo stato dei luoghi è stata rilevata la presenza di numeri civici ossia:

- ✗ numero civico 26 posto sul viottolo d'ingresso comune del complesso residenziale posto su Via Ungaretti che conduce alla scala esterna di collegamento ai vari piani dell'edificio in particolare al piano primo dove risultano le unità residenziali oggetto di procedura immobiliare ;**
- ✗ numero civico 30 posto sul viottolo di accesso e lo spazio di manovra che conduce al piano interrato dell' edificio dove risultano i posti auto e i locali deposito oggetto di procedura immobiliare ;**

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Nuovo Quesito 4

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Risposta Quesito 4

Il sottoscritto CTU dichiara che per il:

Bene n° 1

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 7

Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Zona censuaria 1,

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 58,00 m2 Totale escluse aree scoperte b): 50,00 m2

Non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e la documentazione presente sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (visura e planimetria).

Si precisa che dalle verifiche eseguite sulla documentazione presente in atti l'unità è stata censita con pratica di accatastamento del 13/12/2013 Pratica n. SS0187846 in atti dal 13/12/2013 Costituzione (n.3334.1/2013)

Bene n° 2

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Zona censuaria 1,

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 59,00 m2 Totale escluse aree scoperte b): 52,00 m2

Con pratica eseguita per diversa distribuzione degli spazi interni del 02/10/2024 n.ss0114571 in atti dal 02/10/2024 protocollo nsd n. entrate.agev-st1.registro ufficiale.4121784.02/10/2024 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 114571.1/2024), è stato eseguito l'aggiornamento della situazione catastale in quanto erano presenti difformità inerenti ad una diversa distribuzione interna .

Si allega copia della pratica, delle ricevute di approvazione ,della visura per immobile e

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Pec...

planimetria rilasciate dall' Agenzia delle Entrate di Sassari.

Bene n° 3

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 10

Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Zona censuaria 1,

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 58,00 m2 Totale escluse aree scoperte b): 50,00 m2

Non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e la documentazione presente sulla banca dati dell' Agenzia delle Entrate di Sassari (visura e planimetria).

Si precisa che dalle verifiche eseguite sulle visure catastali i dati censuari derivano dalla pratica di accatastamento del 13/12/2013 Pratica n. SS0187846 in atti dal 13/12/2013

Costituzione (n.3334.1/2013)

Bene n° 4

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 13

Classamento:

Rendita: Euro 31,92

Zona censuaria 1,

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6,00 m2

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 8,00 m2

Si allega visura per immobile prelevata dall' Agenzia delle Entrate di Sassari in data 28/02/2024.

Non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e la documentazione presente sulla banca dati dell' Agenzia delle Entrate di Sassari (visura e planimetria).

Si precisa che dalle verifiche eseguite sulla documentazione presente in atti l'unità è stata censita con pratica di accatastamento del 13/12/2013 Pratica n. SS0187846 in atti dal 13/12/2013 Costituzione (n.3334.1/2013)

Bene n° 5

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 14

Classamento:

Rendita: Euro 21,28

Zona censuaria 1,

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 4,00 m2

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 7,00 m2

Non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

quanto vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e la documentazione presente su banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (visura e planimetria) .

Si precisa che dalle verifiche eseguite sulla documentazione presente in atti l'unità è stata censita con pratica di accatastamento del 13/12/2013 Pratica n. SS0187846 in atti dal 13/12/2013 Costituzione (n.3334.1/2013)

Bene n° 6

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 17

Classamento:

Rendita: Euro 90,43

Zona censuaria 1,

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17,00 m2

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 17,00 m2

Non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e la documentazione presente su banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (visura e planimetria).

Si precisa che dalle verifiche eseguite sulla documentazione presente in atti l'unità è stata censita con pratica di accatastamento del 13/12/2013 Pratica n. SS0187846 in atti dal 13/12/2013 Costituzione (n.3334.1/2013);

Bene n° 7

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 18

Classamento:

Rendita: Euro 90,43

Zona censuaria 1,

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17,00 m2

Indirizzo: VIA UNGARETTI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 17,00 m2

Non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e la documentazione presente su banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (visura e planimetria).

Si precisa che dalle verifiche eseguite sulla documentazione presente in atti l'unità è stata censita con pratica di accatastamento del 13/12/2013 Pratica n. SS0187846 in atti dal 13/12/2013 Costituzione (n.3334.1/2013);

Bene n°8

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 22

Classamento:

Rendita: Euro 42,56

Zona censuaria 1,

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

[REDACTED]
[REDACTED]
[Pec...](#)

Categoria C/6 , Classe 1, Consistenza 8,00 m2

Non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e la documentazione presente su banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (visura e planimetria).

Si precisa che dalle verifiche eseguite sulla documentazione presente in atti l'unità è stata censita con pratica di accatastamento del 13/12/2013 Pratica n. SS0187846 in atti dal 13/12/2013 Costituzione (n.3334.1/2013)

Nuovo Quesito 5

Alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Risposta Quesito 5

Per i beni oggetto di procedura non è necessario richiedere il certificato di stato libero in quanto risultano intestati alla società [REDACTED]

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota alla società debitrice esecutata la quale dalla consultazione degli atti risulta l'unica proprietaria di esse .

Accertamento occupazione-contratti-atti:

Bene n° 1

Dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 si è rilevato che l'unità residenziale oggetto di procedura ubicata al piano primo distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 7 risulta libera. Dalle verifiche non risultano stati stipulati contratti di locazione con terzi e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;

Bene n° 2

Dal sopralluogo eseguito in data 06/09/2024 si è rilevato che l'unità residenziale oggetto di procedura ubicata al piano primo distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 9 risulta libera. Dalle verifiche eseguite non risultano stati stipulati contratti di locazione con terzi e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, dalla verifica degli atti risulta invece presente un atto di preliminare di compravendita dove la società esecutata [REDACTED] si impegna alla vendita dell'immobile al [REDACTED] il quale risulta soggetto

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

creditore intervenuto nella Procedura di esecuzione immobiliare, l'atto, come citato al quesito n° 1 anche se stipulato in data antecedente al procedimento esecutivo non risulta opponibile alla procedura .

Bene n° 3

Dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 si è rilevato che l'unità residenziale oggetto di procedura ubicata al piano primo distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 10 risulta libera, al suo interno risulta presente materiale e attrezzatura da cantiere non rientranti nella procedura.

Dalle verifiche eseguite non risultano stati stipulati contratti di locazione con terzi e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;

Bene n° 4

Dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 si è rilevato che l'unità adibita a locale deposito oggetto di procedura ubicata al piano interrato distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 13 risulta libera, all'interno risulta presente materiale e attrezzatura da cantiere non rientranti nella procedura .

Dalle verifiche eseguite non risultano stati stipulati contratti di locazione con terzi ;

Bene n° 5

Dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 si è rilevato che l'unità adibita a locale deposito oggetto di procedura ubicata al piano interrato distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 14 risulta libera, all'interno risulta presente materiale, attrezzatura da cantiere e oggetti personale dell'amministratore della società esecutata non rientranti nella procedura .

Dalle verifiche eseguite non risultano stati stipulati contratti di locazione con terzi ;

Bene n° 6

Dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 si è rilevato che l'unità adibita a posto auto coperto oggetto di procedura ubicata al piano interrato distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 17 risulta libera.

Dalle verifiche eseguite non risultano stati stipulati contratti di locazione con terzi e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;

Bene n° 7

Dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 si è rilevato che l'unità adibita a posto auto coperto oggetto di procedura ubicata al piano interrato distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 18 risulta libera.

Dalle verifiche eseguite non risultano stati stipulati contratti di locazione con terzi ;

Bene n° 8

Dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 si è rilevato che l'unità adibita a posto auto coperto oggetto di procedura ubicata al piano interrato distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 22 risulta libera, all'interno della proprietà risulta presente materiale e oggetti personali non rientranti nella procedura di proprietà dell'amministratore della società esecutata .

Dalle verifiche eseguite non risultano stati stipulati contratti di locazione con terzi;

Nuovo Quesito 6

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto. anteriore al ventennio dalla

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem et similia*); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Risposta Quesito 6

Il sottoscritto CTU dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari settore conservatoria dei registri immobiliari dichiara che per le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano :

Ipoteche Volontarie :

- ✗ **Ipoteca Volontaria del 27/04/2012 - Registro Particolare 476, Registro Generale 4076 , repertorio 99749/30741 Pubblico [REDACTED] registrata in data 04/05/2012 derivante da concessione a garanzia di Muto Fondiario per l'acquisto del tratto di terreno dove risulta edificato il complesso residenziale d'appartenenza alle unità immobiliari oggetto di esecuzione a [REDACTED] . con socio unico nella nota si precisa che sono riportate delle annotazioni ossia: 1) annotazione presentata il 24/03/2014 servizio di p.i. di Tempio Pausania registro particolare n. 326 registro generale n. 1845 tipo di atto: 0819 - restrizione di beni; 2) annotazione presentata il 24/03/2014 Servizio di P.I. di Tempio Pausania Registro particolare n. 327 Registro generale n. 1846 Tipo di atto: 0810 - frazionamento in quota; 3) Annotazione presentata il 05/12/2016 Servizio di P.I. di Tempio PAUSANIA Registro particolare n. 1293 Registro generale n. 9823 Tipo di atto: 0819 - restrizione di beni; inoltre sono presenti delle comunicazioni dell'estinzione parziale dell'obbligazione ossia: 1) Comunicazione n. 374 del 30/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/04/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 05/05/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007- Art.40 bis D.Lgs 385/1993; 2) Comunicazione n. 437 del 28/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/05/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 05/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993; 3) Comunicazione n. 153 del 05/02/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/01/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 13/02/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993); 4) Comunicazione n. 1244 del 07/10/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/04/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/10/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993;**

Ipoteche Giudiziale :

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



- × **ipoteca legale del 26/11/2014 - Registro Particolare 512 , Registro Generale 3117 , repertorio 548/2014 Pubblico ufficiale Giudice di pace di Saluzzo registrata in data 13/05/2015 derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo sugli immobili censiti al : Foglio 43 particella 1269 sub 7 identificato nella presente come bene n° 1; Foglio 43 particella 1269 sub 9 identificato nella presente come bene n° 2; Foglio 43 particella 1269 sub 10 identificato nella presente come bene n° 3; a favore [REDACTED] avente sede legale a Torre San Giorgio**
- × **ipoteca legale del 19/06/2017 - Registro Particolare 130 , Registro Generale 1019 , repertorio 305/2017 Pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania registrata in data 06/02/2018 derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo sugli immobili censiti al : Foglio 43 particella 1269 sub 10 identificato nella presente come bene n° 3; Foglio 43 particella 1269 sub 18 identificato nella presente come bene n° 7; Foglio 43 particella 1269 sub 22 identificato nella presente come bene n° 8; Foglio 43 particella 1269 sub 17 identificato nella presente come bene n° 6; Foglio 43 particella 1269 sub 13 identificato nella presente come bene n° 4; Foglio 43 particella 1269 sub 14 identificato nella presente come bene n° 5; A favore del sig. [REDACTED]. Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall' Agenzia dell' Entrate di Tempio Pausania in data 02-07-2024;**

Pignoramenti sull'immobile:

- × **Atto di Pignoramento del 05/12/2016 rep. 1833/2016 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 15-02-2017, pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania registro generale n. 826, registro particolare n. 1185, sugli immobili censiti al: Foglio 43 particella 1269 sub 7 identificato nella presente come bene n° 1; Foglio 43 particella 1269 sub 9 identificato nella presente come bene n° 2; a favore del Creditore procedente [REDACTED]. Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall' Agenzia dell' Entrate di Tempio Pausania in data 02-07-2024;**
- × **Atto di Pignoramento del 24/02/2019 rep. 122/2019 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 19-03-2019, pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania registro generale n. 2586, registro particolare n. 1704, sugli immobili censiti al: Foglio 43 particella 1269 sub 7 identificato nella presente come bene n° 1; Foglio 43 particella 1269 sub 9 identificato nella presente come bene n° 2; Foglio 43 particella 1269 sub 10 identificato nella presente come bene n° 3; Foglio 43 particella 1269 sub 13 identificato nella presente come bene n° 4; Foglio 43 particella 1269 sub 14 identificato nella presente come bene n° 5; Foglio 43 particella 1269 sub 17 identificato nella presente come bene n° 6; Foglio 43 particella 1269 sub**

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

18 identificato nella presente come bene n° 7; Foglio 43 particella 1269 sub 22 identificato nella presente come bene n° 8 a favore del Creditore procedente

Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall' Agenzia dell' Entrate di Tempio Pausania in data 02-07-2024; Si precisa che con l'ultimo atto esecutivo le procedure di esecuzione immobiliare risultano state riunite in un'unica procedura, risulta il creditore procedente principale .

Il sottoscritto CTU dichiara che non risultano Domande Giudiziali , Sequestri e sentenze dichiarative di fallimento.

Nuovo Quesito 7

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Risposta Quesito 7

Le unità oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare dove risulta costituito il condominio denominato ,dalle verifiche eseguite e dallo scambio di informazione a mezzo mail con l'amministratore il risulta un importo insoluto relativo alle spese condominiali degli ultimi due anni anteriori alla data della stima pari a € 5.400,00 (€ 2.700,00/annue per appartamenti, posto auto e cantine).

Oltre alle spese condominiali è stato comunicato al sottoscritto che risultano insolute parte delle quote fisse dell'allaccio idrico del Gestore Abbanoa S.P.A per le unità adibite ad abitazione che risultano pari a € 300,00.

Infine è stato comunicato al sottoscritto che alla data del 31.12.2023, la società esecutata per competenza dei suoi immobili ha un debito totale pregresso di circa € 18.301,75, non avendo mai pagato il condominio sin dalla sua istituzione, a questa somma va aggiunto la competenza del bilancio 2024 prossimo alla scadenza, dove la

Nuovo Quesito 8

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si tro-

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

vino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Risposta Quesito 8

Situazione urbanistica

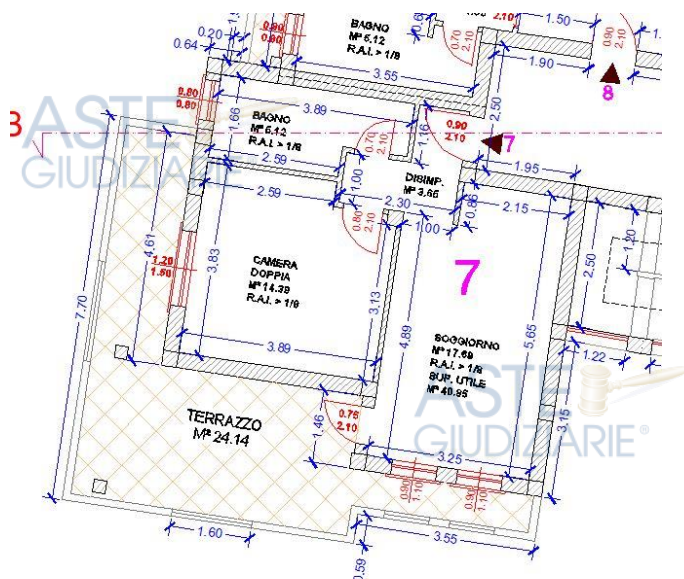
Dai rilievi eseguiti si dichiara che per il :

Bene n° 1

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 7

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale allo stato dei luoghi dalle verifiche risulta conforme con l'ultimo stato di progetto autorizzato ossia il Provvedimento conclusivo n° 57 del 01/03/2013 rilasciato dal Comune di Olbia in data 01/03/2013 "variante in corso d'opera esterne ed interne senza aumento di volumetria", per essa è presente la dichiarazione di agibilità autocertificata rilasciata per l'intero complesso residenziale codice univoco suape 7668 presentazione del 20/03/2014, protocollo n° 33692 del 21/03/2014, codice univoco nazionale suape 02423790902-20032014-1819 ;



Planimetria immobile stato concessionato Prov. n° 57 del 01/03/2013 conforme allo stato dei luoghi;

Bene n° 2

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 9

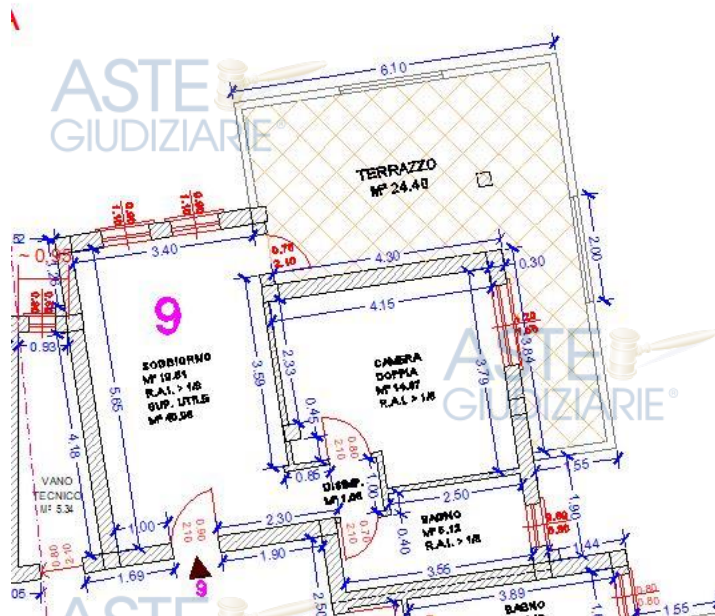
L'unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale allo stato dei luoghi dalle verifiche risulta non conforme con l'ultimo stato di progetto autorizzato ossia il Provvedimento conclusivo n° 57 del 01/03/2013 rilasciato dal Comune di Olbia in data 01/03/2013 "variante in corso d'opera esterne ed interne senza aumento di volumetria", poiché presenta le seguenti difformità

- 1) Cambio destinazione d'uso ambiente interno da vano tecnico a locale sgombero

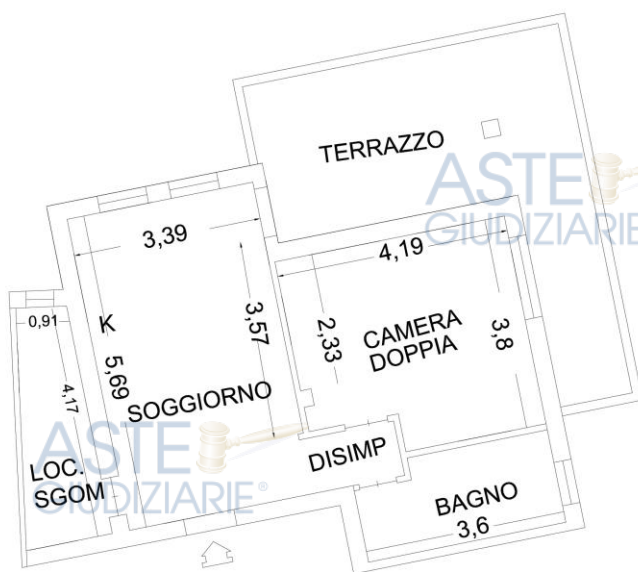
Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

di mq 5,34 ;

- 2) Chiusura porta locale sgombero (ex locale tecnico) e conseguente apertura di una porta di collegamento per l'accesso diretto interno all'ambiente soggiorno.



Planimetria immobile stato concessionato Prov. n° 57 del 01/03/2013;



Planimetria immobile rilievo stato dei luoghi;

Dalle verifiche eseguite si dichiara che per la regolarizzazione della situazione urbanistica dello stato dei luoghi è necessaria una pratica di accertamento di Conformità ai sensi

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



dell'articolo 16 della Legge Regionale del 23 ottobre 1985 da presentare presso lo sportello Suape del Comune di riferimento per cambio destinazione d'uso all'interno e modifica opere interne.

Stima Oneri concessori :

Gli Oneri Concessori da versare all'Ufficio Tecnico Comunale a titolo di Sanzione sono circa euro 500,00. Si Precisa che gli importi sopracitati sono da considerarsi importi minimi stimati stabiliti dalle normative Vigenti essi possono essere soggetti ad aumento e per quantificarne l'importo esatto è necessario avviare l'iter di presentazione della pratica.

Stima Oneri professionali Tecnici.

Onorario professionale per redazione pratica edilizia di euro 1.500,00 escluso contributi cassa previdenziali e I.V.A. 22% .

Agibilità:

Nonostante sia presente agli atti la dichiarazione di agibilità codice univoco suape 7668 presentazione del 20/03/2014, protocollo n° 33692 del 21/03/2014, codice univoco nazionale suape 02423790902-20032014-1819, e seguito delle difformità riscontrate previa presentazione delle pratiche edilizie per il rilascio del permesso di costruire in accertamento di conformità sarà necessario presentare una nuova pratica di agibilità parziale per conformità urbanistica e catastale.

Stima Oneri concessori a titolo di diritti di istruttoria :

diritti di istruttoria pari a Euro 150,00 per Dichiarazioni di agibilità degli immobili.

Stima Oneri professionali Tecnici.

Onorario professionale per redazione pratica agibilità Suape di euro 500,00 escluso contributi casse previdenziali e I.V.A. 22% ;

L'importo totale stimato per la sistemazione della situazione urbanistica edilizia e catastale dell'unità immobiliare composto da oneri concessori Comunali e oneri professionali per la redazione e presentazione delle pratiche edilizie (accertamento di conformità e agibilità) risulta all'atto della redazione della presente consulenza di circa euro 2.650,00.

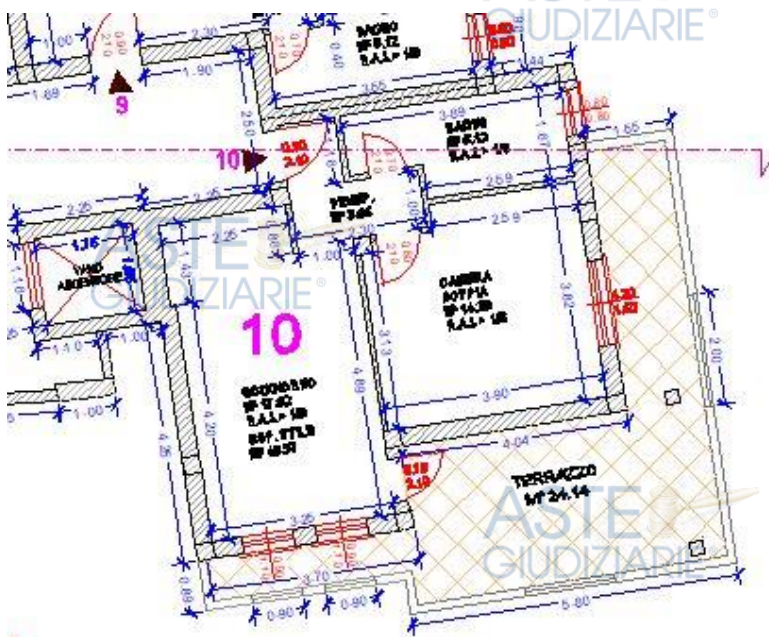
Bene n° 3

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 10

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale allo stato dei luoghi dalle verifiche risulta conforme con l'ultimo stato di progetto autorizzato ossia il Provvedimento conclusivo n° 57 del 01/03/2013 rilasciato dal Comune di Olbia in data 01/03/2013 "variante in corso d'opera esterne ed interne senza aumento di volumetria", per essa è presente la dichiarazione di agibilità autocertificata rilasciata per l'intero complesso residenziale codice univoco suape 7668 presentazione del 20/03/2014, protocollo n° 33692 del 21/03/2014, codice univoco nazionale suape 02423790902-20032014-1819.

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



A

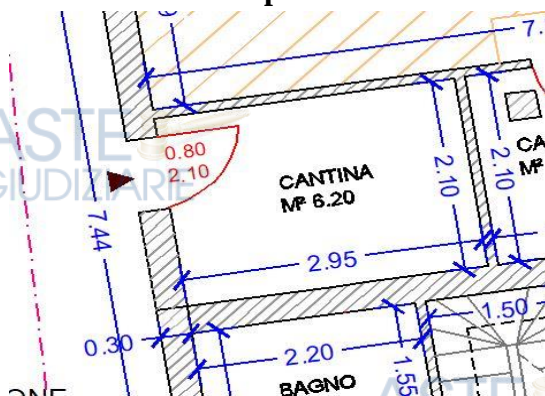
Planimetria immobile stato concessionato Prov. n° 57 del 01/03/2013 conforme allo stato dei luoghi.

Bene n° 4

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 13

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso di locale deposito/cantina allo stato dei luoghi dalle verifiche risulta conforme con l'ultimo stato di progetto autorizzato ovvero Provvedimento conclusivo n° 57 del 01/03/2013 rilasciato dal Comune di Olbia in data 01/03/2013 "variante in corso d'opera esterne ed interne senza aumento di volumetria", per essa è presente la dichiarazione di agibilità autocertificata rilasciata per l'intero complesso residenziale codice univoco suape 7668 presentazione del 20/03/2014, protocollo n° 33692 del 21/03/2014, codice univoco nazionale suape 02423790902-20032014-1819.



Planimetria immobile stato concessionato Prov. n° 57 del 01/03/2013 conforme allo stato dei luoghi.

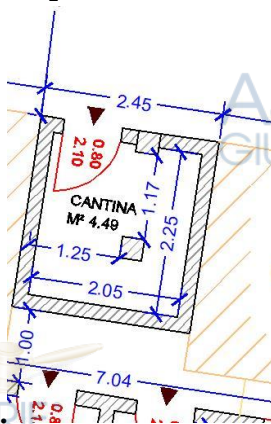
Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Bene n° 5

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 14

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso di locale deposito/cantina allo stato dei luoghi dalle verifiche risulta conforme con l'ultimo stato di progetto autorizzato ovvero Provvedimento conclusivo n° 57 del 01/03/2013 rilasciato dal Comune di Olbia in data 01/03/2013 "variante in corso d'opera esterne ed interne senza aumento di volumetria", per essa è presente la dichiarazione di agibilità autocertificata rilasciata per l'intero complesso residenziale codice univoco suape 7668 presentazione del 20/03/2014, protocollo n° 33692 del 21/03/2014, codice univoco nazionale suape 02423790902-20032014-1819.



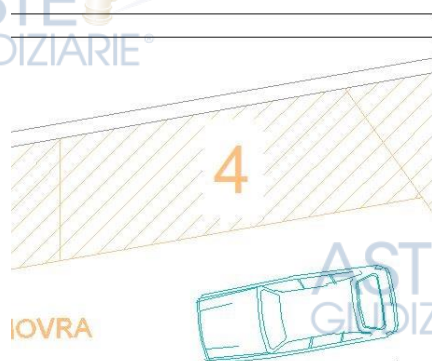
Planimetria immobile stato concessionato Prov. n° 57 del 01/03/2013 conforme allo stato dei Luoghi.

Bene n° 6

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 17

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso di posto auto coperto allo stato dei luoghi dalle verifiche risulta conforme con l'ultimo stato di progetto autorizzato ovvero Provvedimento conclusivo n° 57 del 01/03/2013 rilasciato dal Comune di Olbia in data 01/03/2013 "variante in corso d'opera esterne ed interne senza aumento di volumetria", per essa è presente la dichiarazione di agibilità autocertificata rilasciata per l'intero complesso residenziale codice univoco suape 7668 presentazione del 20/03/2014, protocollo n° 33692 del 21/03/2014, codice univoco nazionale suape 02423790902-20032014-1819.



Planimetria immobile stato concessionato Prov. n° 57 del 01/03/2013 conforme allo stato dei

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



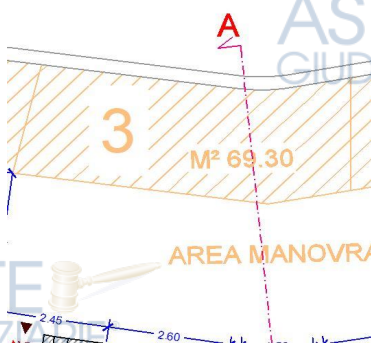
Luoghi;

Bene n° 7

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 18

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso di posto auto coperto allo stato dei luoghi dalle verifiche risulta conforme con l'ultimo stato di progetto autorizzato ovvero Provvedimento conclusivo n° 57 del 01/03/2013 rilasciata dal Comune di Olbia in data 01/03/2013 "variante in corso d'opera esterne ed interne senza aumento di volumetria", per essa è presente la dichiarazione di agibilità autocertificata rilasciata per l'intero complesso residenziale codice univoco suape 7668 presentazione del 20/03/2014, protocollo n° 33692 del 21/03/2014, codice univoco nazionale suape 02423790902-20032014-1819.



Planimetria immobile stato concessionato Prov. n° 57 del 01/03/2013 conforme allo stato dei Luoghi.

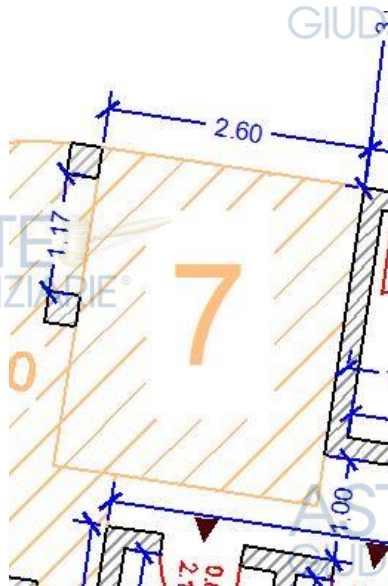
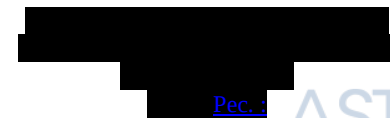
Bene n°8

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

Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 22

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso di posto auto coperto allo stato dei luoghi dalle verifiche risulta conforme con l'ultimo stato di progetto autorizzato ovvero Provvedimento conclusivo n° 57 del 01/03/2013 rilasciato dal Comune di Olbia in data 01/03/2013 "variante in corso d'opera esterne ed interne senza aumento di volumetria", per essa è presente la dichiarazione di agibilità autocertificata rilasciata per l'intero complesso residenziale codice univoco suape 7668 presentazione del 20/03/2014, protocollo n° 33692 del 21/03/2014, codice univoco nazionale suape 02423790902-20032014-1819.

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Planimetria immobile stato concessionato Prov. n° 57 del 01/03/2013 conforme allo stato dei Luoghi.

Destinazione Urbanistica

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio Tecnico Comunale di Olbia (SS) il tratto di terreno dove risulta insediato il complesso immobiliare di appartenenza alle unità immobiliari per il quale è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in data 14/06/2024 prot. 68203 successivamente rilasciato in data 24/06/2024 CERTIFICATO n° 285/ 2024 è insediato nella zona :

Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

ZONA "C1.7" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE, oggetto di Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 71 del 03/08/1995, di Variante al Piano di lottizzazione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 18/02/2004 e Convenzione Urbanistica integrativa stipulata in data 14/05/2004 Rep. 193678 Atto Notaio Giuliani in Olbia. L'immobile è classificato nei lotti n. 9 – 10 del comparto A isolato A1 della suddetta lottizzazione **Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020 :**

Comparto di Zona C1.a di espansione pianificata (art. 42 delle norme di attuazione).

L'immobile ricade in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 e fascia dei 300 metri dalla battigia (beni paesaggistico ambientali ex D.lgs. n° 42/2004) e in area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267/23.

Si osserva la fascia di Rispetto dei corsi d'acqua.

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



[Pec...](#)

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L. R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L. R. n° 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011.

L'immobile ricade dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

Si osserva la L. R. n° 8 del 23/04/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 30/04/2015 e la L. R. n° 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 06/07/2017.

Si osserva la L. R. n° 1 del 18/01/2021 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 19/01/2021 e la Sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

Nelle beni oggetto di pignoramento sono presenti impianti del tipo:

Bene n° 1

Per l'unità residenziale oggetto di procedura ubicata al piano primo distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 7 dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 risulta:

- ✗ impianto idrico-fognario: realizzato dopo l'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi non risulta attivo;**
- ✗ Impianto elettrico: realizzato dopo l'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi non risulta attivo;**
- ✗ La predisposizione per installazione macchine di condizionamento;**
- ✗ La predisposizione per installazione di caldaia a gas in un alloggio realizzato nel terrazzo ;**

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia per l'unità risultano presenti le certificazioni ai sensi D.M. 37/2008;

Bene n° 2

Per l'unità residenziale oggetto di procedura ubicata al piano primo distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 9 dal sopralluogo eseguito in data 06/09/2024 risulta:

- ✗ impianto idrico-fognario: realizzato dopo l'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi non risulta attivo;**
- ✗ Impianto elettrico: realizzato dopo l'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi non risulta attivo ;**
- ✗ La predisposizione per installazione macchine di condizionamento;**
- ✗ La predisposizione per installazione di caldaia a gas da installare in un alloggio realizzato nel terrazzo ;**

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia per l'unità risultano presenti le certificazioni ai sensi D.M. 37/2008;

Bene n° 3

Per l'unità residenziale oggetto di procedura ubicata al piano primo distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 10 dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 risulta:

- ✗ impianto idrico-fognario: realizzato dopo l'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo**

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

stato dei luoghi non risulta attivo,;

- ✗ Impianto elettrico: realizzato dopo l'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi non risulta attivo ;
- ✗ La predisposizione per installazione macchine di condizionamento;
- ✗ La predisposizione per installazione di caldaia a gas da installare in un alloggiamento realizzato nel terrazzo ;

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia per l'unità risultano presenti le certificazioni ai sensi D.M. 37/2008;

Bene n° 4

Per l'unità adibita a locale deposito oggetto di procedura ubicata al piano interrato distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 13 dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 risulta:

- ✗ Impianto elettrico: realizzato dopo l'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi non risulta attivo ;

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia per l'unità risulta non risultano presenti le certificazioni ai sensi D.M. 37/2008;

Bene n° 5

Per l'unità adibita a locale deposito oggetto di procedura ubicata al piano interrato distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 14 dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024

- ✗ Impianto elettrico: realizzato dopo l'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi non risulta attivo ;

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia per l'unità non risultano presenti le certificazioni ai sensi D.M. 37/2008;

Bene n° 6

L'unità adibita a locale posto auto coperto oggetto di procedura ubicata al piano interrato distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 17 dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 non risulta dotata di impianti;

Bene n° 7

L'unità adibita a locale posto auto coperto oggetto di procedura ubicata al piano interrato distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 18 dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 non risulta dotata di impianti;

Bene n°8

L'unità adibita a locale posto auto coperto oggetto di procedura ubicata al piano interrato distinta al Foglio 43 Particella 1269 Subalterno 22 dal sopralluogo eseguito in data 24/06/2024 non risulta dotata di impianti;

Nuovo Quesito 9

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Risposta Quesito 9

Il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento è stato eseguito in data 24/06/2024 alle ore 10:00, alla presenza del dipendente dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) di Tempio Pausania

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

ossia il Sig. [REDACTED] e dell'amministratore della società Esecutata il [REDACTED] e in seconda data 06/09/2024 alle ore 14:00 alla presenza del solo dipendente dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) di Tempio Pausania il [REDACTED]. Durante le operazioni peritali sono state eseguite verifiche di inquadramento, quantificazione consistenza, misurazioni, rilievi fotografici e accertamento occupazione. Alla presente relazione si allegano i verbali di accesso contenuti i resoconto delle operazioni svolte durante i sopralluoghi. Allo stato dei luoghi si è rilevato che :

Bene n° 1

Trattasi di unità immobiliare avente destinazione residenziale predisposta su un unico livello al piano primo del complesso residenziale, all'immobile si accede da una scala esterna comune a tutte le unità dell'edificio distinta all'agenzia delle entrate di Sassari al Foglio 43 mappale 1269 sub 24

Il bene pignorato presenta i seguenti dati :

Ubicazione :

Comune: Olbia (Provincia di Sassari);

Via : Ungaretti

Piano: unità immobiliare predisposta su un unico livello al piano primo

Civico : n° 26(accesso condominiale dalla via pubblica)

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Olbia (SS) al foglio 43 mappale 1269 Sub 7 categoria catastale A/02 (abitazione di tipo civile).

La superfici utili e lorde commerciali vengono di seguito così calcolate :

<u>Piano primo</u>				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Primo	Disimpegno	Mq 3,65	1	Mq 3,65
Primo	soggiorno	Mq 17,69	1	Mq 19,69
primo	Camera doppia	Mq 14,39	1	Mq 14,39
Primo	Bagno	Mq 5,12	1	Mq 5,12
Primo	Terrazzo	Mq 24,14	0.25	Mq 6,03
Totale superfici utile/ equiv.				
		Totale sup Equiv.		Mq 48,88
Totale Superficie lorda Commerciale				
Totale superficie Lorda		Mq 58,00		

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: Intelaiatura di pilastri e travi in Cemento armato rivestite con blocco da 12 cm in laterizio coibentato con pannello in EPS e rifodera con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura;
- ✗ Strutture orizzontali: solai Intermedi e di copertura in latero cemento;
- ✗ Muri divisorii interni: muratura in mattoni forati;
- ✗ Rivestimenti: pavimenti e placcaggi con piastrelle in ceramica;

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

- ✗ infissi esterni: Legno con vetro camera doppio;
- ✗ Finiture : soglie in granito
- ✗ Porte interne: in legno;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile non essendo mai stato utilizzato si presenta in buono stato di conservazione, presenta solamente delle imperfezioni nella parete interna del parapetto causata dalla continua caduta dell' acqua piovana, la problematica è risolvibile con interventi di manutenzione ordinaria .

Titoli, Caratteristiche della zona;

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze del complesso residenziale di appartenenza alle unità immobiliare oggetto di procedura sono:

- ✗ la strada Statale 131 DCN di collegamento alle Ctte di Nuoro, Cagliari e Sassari;
- ✗ la Strada Statale 125 di collegamento alla Città di Arzachena e alle località Turistiche della Costa Smeralda, Porto Istana e Posto Taverna;

Nelle vicinanze risultano anche :

- ✗ Lo scalo aeroportuale denominato "Costa Smeralda";
- ✗ Lo scale portuale denominato "isola bianca";
- ✗ Lo scalo portuale turistico;

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici;

Nella zona circostante sono presenti :

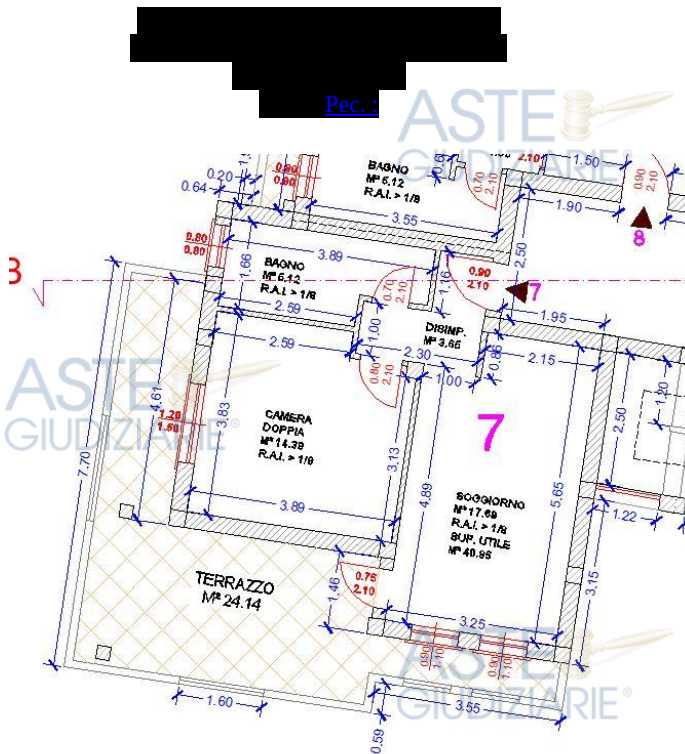
- ✗ edifici del tipo residenziale come abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere ,ville e condomini;
- ✗ edifici di tipo commerciale come il centro commerciale Olbia Mare, il polo commerciale dove sono insediate le aziende di Decathlon, Euronics, Doppio Malto;
- ✗ edifici di tipo turistico ricettivo come la struttura denominata "Jazz Hotel" e varie strutture come b&b e affitta camere;

L'immobile confina con:

- ✗ con lo spazio comune a tutte le proprietà censito al foglio 43 particella 1269 sub 24 ;
- ✗ con unità immobiliare censita al foglio 43 particella 1269 sub 8 di proprietà del sig.

[Redacted area]

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Planimetria stato dei luoghi

Bene n° 2

Trattasi di unità immobiliare avente destinazione residenziale predisposta su un unico livello al piano primo del complesso residenziale , all' immobile si accede da una scala esterna comune a tutte le unità dell'edificio distinta all'agenzia delle entrate di Sassari al Foglio 43 mappale 1269 sub 24

Il bene pignorato presenta i seguenti dati :

Ubicazione :

Comune: Olbia (Provincia di Sassari);

Via : Ungaretti

Piano: unità immobiliare predisposta su un unico livello al piano primo

Civico : 26 (accesso condominiale dalla via pubblica)

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Olbia (SS) al foglio 43 mappale 1269 Sub 9 categoria catastale A/02 (abitazione di tipo civile).

La superfici utili e lorde commerciali vengono di seguito così calcolate :

Piano primo				
Piano	destinazione	Sup utile	Coeff.	Sup. Equiv.
Primo	soggiorno	Mq 19,51	1	Mq 19,51
primo	Camera doppia	Mq 14,67	1	Mq 14,67
Primo	Bagno	Mq 5,12	1	Mq 5,12
Primo	Locale sgombero	Mq 5,34	1	Mq 5,34

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Primo	Terrazzo	Mq	24,40	0.25	Mq	6,10
Totale superfici utile/ equiv.						
Tot. Superficie Utile			Totale sup Equiv.		Mq 50,74	
Totale Superficie lorda Commerciale						
Totale superficie Lorda			Mq 59,00			

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: intelaiatura di pilastri e travi in Cemento armato rivestite con blocco da 12 cm in laterizio coibentata con pannello in EPS e rifodera, con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura;
- ✗ Strutture orizzontali: solai Intermedi e di copertura in latero cemento;
- ✗ Muri divisorii interni: muratura mattoni forati;
- ✗ Rivestimenti: pavimenti e placcaggi con piastrelle in ceramica;
- ✗ infissi esterni: Legno con vetro camera doppio;
- ✗ Finiture : soglie in granito
- ✗ Porte interne: in legno;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile non essendo mai stato utilizzato si presenta in buono stato di conservazione, presenta solamente delle imperfezioni nella parete interna del parapetto causata dalla continua caduta dell' acqua piovana, la problematica è risolvibile con interventi di manutenzione ordinaria .

Titoli, Caratteristiche della zona;

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze del complesso residenziale di appartenenza all' unità immobiliare oggetto di procedura sono:

- ✗ la strada Statale 131 DCN di collegamento alle Ctte di Nuoro, Cagliari e Sassari;
- ✗ la Strada Statale 125 di collegamento alla Città di Arzachena e alle località Turistiche della Costa Smeralda, Porto Istana e Posto Taverna;

Nelle vicinanze risultano anche :

- ✗ Lo scalo aeroportuale denominato "Costa Smeralda";
- ✗ Lo scale portuale denominato "isola bianca";
- ✗ Lo scalo portuale turistico;

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici;

Nella zona circostante sono presenti

- ✗ edifici del tipo residenziale come abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere ,ville e condomini;
- ✗ edifici di tipo commerciale come il centro commerciale Olbia Mare, il polo commerciale dove sono insediate le aziende di Decathlon, Euronics, Doppio Malto;
- ✗ edifici di tipo turistico ricettivo come il la struttura denominata "Jazz Hotel" e varie strutture come b&b e affitta camere;

L'immobile confina con:

- ✗ con lo spazio comune a tutte le proprietà censito al foglio 43 particella 1269 sub 24 ;
- ✗ con unità immobiliare censita al foglio 43 particella 1269 sub 8 di proprietà del sig.

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

✗ con unità immobiliare censita al foglio 43 particella 1269 sub 10 di proprietà della



Planimetria stato dei luoghi

Bene n° 3

Trattasi di unità immobiliare avente destinazione residenziale predisposta su un unico livello al piano primo del complesso residenziale, all'immobile si accede da una scala esterna comune a tutte le unità dell'edificio distinta all'agenzia delle entrate di Sassari al Foglio 43 mappale 1269 sub 24.

Il bene pignorato presenta i seguenti dati :

Ubicazione :

Comune: Olbia (Provincia di Sassari);

Via : Ungaretti;

Piano: unità immobiliare predisposta su un unico livello al piano primo;

Civico: 26 (accesso condominiale dalla Via Pubblica);

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Olbia (SS) al foglio 43 mappale 1269 Sub 10 categoria catastale A/02 (abitazione di tipo civile).

Le superfici utile e lorde commerciali di essa vengono di seguito così calcolate :

Piano primo				
Piano	destinazione	Sup utile	Coeff.	Sup. Equiv.

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Primo	Disimpegno	Mq	3,65	1	Mq	3,65
Primo	soggiorno	Mq	17,82	1	Mq	17,82
primo	Camera doppia	Mq	14,38	1	Mq	14,38
Primo	Bagno	Mq	5,12	1	Mq	5,12
Primo	Terrazzo	Mq	24,14	0.25	Mq	6,03
Totale superfici utile/ equiv.						
Tot. Superficie Utile		Totale sup Equiv.			Mq 47,00	
Totale Superficie lorda Commerciale						
Totale superficie Lorda			Mq 58,00			

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: intelaiatura di pilastri e travi in Cemento armato rivestite con blocco da 12 cm in laterizio coibentato con pannello in EPS e rifodera, con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura;
- ✗ Strutture orizzontali: solai Intermedi e di copertura in latero cemento ;
- ✗ Muri divisori interni: muratura mattoni forati;
- ✗ Rivestimenti: pavimenti e placcaggi con piastrelle in ceramica;
- ✗ infissi esterni: Legno con vetro camera doppio;
- ✗ Finiture : soglie in granito
- ✗ Porte interne: in legno;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile non essendo mai stato utilizzato si presenta in buono stato di conservazione, risultano solamente delle imperfezioni nella parete interna del parapetto causata dalla continua caduta dell'acqua piovana, la problematica è risolvibile con interventi di manutenzione ordinaria .

Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze del complesso residenziale di appartenenza alle unità immobiliare oggetto di procedura sono:

- ✗ la strada Statale 131 DCN di collegamento alle Città di Nuoro, Cagliari e Sassari;
- ✗ la Strada Statale 125 di collegamento alla Citta di Arzachena e alle località Turistiche della Costa Smeralda, Porto Istana e Posto Taverna;

Nelle vicinanze risultano anche :

- ✗ Lo scalo aeroportuale denominato "Costa Smeralda";
- ✗ Lo scalo portuale denominato "isola bianca";
- ✗ Lo scalo portuale turistico;

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici;

Nella zona circostante sono presenti

- ✗ edifici del tipo residenziale come abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere ,ville e condomini;
- ✗ edifici di tipo commerciale come il centro commerciale Olbia Mare, il polo commerciale dove sono insediate le aziende di Decathlon, Euronics e Doppio Malto;

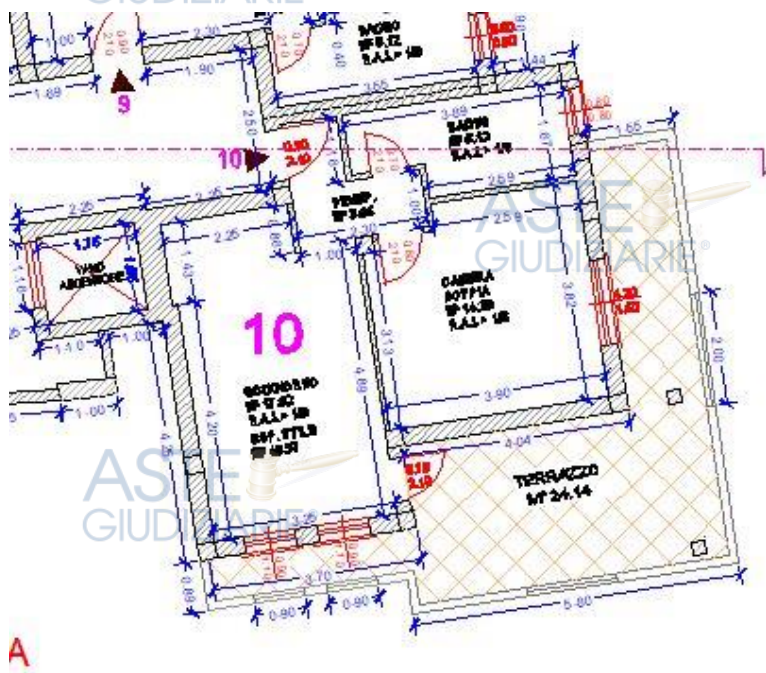
Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

- ✗ edifici di tipo turistico ricettivo come il la struttura denominata “Jazz Hotel” e varie strutture come b&b e affitta camere;

L'immobile confina con:

- ✗ con lo spazio comune a tutte le proprietà censito al foglio 43 particella 1269 sub 24 ;
- ✗ con unità immobiliare censita al foglio 43 particella 1269 sub 9 di proprietà della

Planimetria stato dei luoghi



Bene n° 4

Trattasi di unità immobiliare avente destinazione di locale deposito predisposto su un unico livello al piano interrato del complesso residenziale, all'immobile si accede sia dallo spazio carrabile di manovra che da una scala esterna comune a tutte le unità dell'edificio il tutto distinto all'agenzia delle entrate di Sassari al Foglio 43 mappale 1269 sub 24.

Il bene pignorato presenta i seguenti dati :

Ubicazione :

Comune: Olbia (Provincia di Sassari);

Via : Ungaretti

Piano: unità immobiliare predisposta su un unico livello, piano interrato;

Civico: n° 30 (accesso condominiale dalla Via Pubblica)

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Olbia (SS) al foglio 43 mappale 1269 Sub 13 categoria catastale C/02 (Locale di deposito).

Le superfici utile e lorde commerciali di essa vengono di seguito così calcolate :

Piano interrato

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Interrato	Deposito	Mq 6,00	1	Mq 6,00
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile		Totale sup Equiv.		Mq 6,00
Totale Superficie lorda Commerciale				
Totale superficie Lorda			Mq 8,00	

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: struttura composta da un intelaiatura di Cemento armato;
- ✗ Strutture orizzontali: in cemento armato;
- ✗ Rivestimenti: pavimenti in battuto di cemento ;
- ✗ infissi esterni: non presenti ;
- ✗ Finiture : non presenti;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile necessita alcuni interventi di manutenzione ordinaria (Tinteggiatura) e impiantistica (installazione corpi illuminanti) .

Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze del complesso residenziale di appartenenza all' unità immobiliare oggetto di procedura sono:

- ✗ la strada Statale 131 DCN di collegamento alle Ctte di Nuoro, Cagliari e Sassari;
- ✗ la Strada Statale 125 di collegamento alla Citta di Arzachena e alle località Turistiche della Costa Smeralda, Porto Istana e Posto Taverna;

Nelle vicinanze risultano anche :

- ✗ Lo scalo aeroportuale denominato "Costa Smeralda";
- ✗ Lo scalo portuale denominato "isola bianca";
- ✗ Lo scalo portuale turistico;

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici;

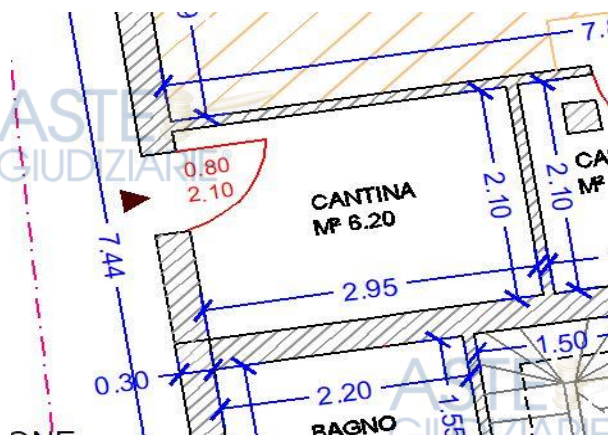
Nella zona circostante sono presenti:

- ✗ edifici del tipo residenziale come abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere ,ville e condomini;
- ✗ edifici di tipo commerciale come il centro commerciale Olbia Mare, il polo commerciale dove sono insediate le aziende di Decathlon, Euronics e Doppio Malto;
- ✗ edifici di tipo turistico ricettivo come la struttura denominata "Jazz Hotel" e varie strutture come b&b e affitta camere;

L'immobile confina con:

- ✗ con lo spazio comune di manovre autovetture a tutte le proprietà censito al foglio 43 particella 1269 sub 24 ;
- ✗ con unità immobiliare censita al foglio 43 particella 1269 sub 29 di proprietà della Ditta [REDACTED];
- ✗ con unità immobiliare censita al foglio 43 particella 1269 sub 2 di proprietà della Ditta [REDACTED];

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Planimetria stato dei luoghiBene n° 5

Trattasi di unità immobiliare avente destinazione di locale deposito predisposto su un unico livello al piano interrato del complesso residenziale, all'immobile si accede sia dallo spazio carrabile di manovra che da una scala esterna comune a tutte le unità dell'edificio il tutto distinto all'agenzia delle entrate di Sassari al Foglio 43 mappale 1269 sub 24.

Il bene pignorato presenta i seguenti dati :

Ubicazione :

Comune: Olbia (Provincia di Sassari);

Via : Ungaretti

Piano: unità immobiliare predisposta su un unico livello, piano interrato;

Civico spazio di manovra auto : n° 30 (accesso dalla Via Pubblica)

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Olbia (SS) al foglio 43 mappale 1269 Sub 14 categoria catastale C/02 (Locale di deposito).

La superficie utile di essa viene di seguito così calcolata :

<u>Piano interrato</u>				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Interrato	Deposito	Mq 4,00	1	Mq 4,00
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile		Totale sup Equiv.		Mq 4,00
Totale Superficie lorda Commerciale				
Totale superficie Lorda			Mq 7,00	

Caratteristiche strutturali:

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: pareti in muratura laterizi forati intonacate e tinteggiate ;
- ✗ Strutture orizzontali: solaio in cemento armato;
- ✗ Rivestimenti: pavimenti in battuto di cemento ;
- ✗ infissi esterni: porta in lamiera ;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze del complesso residenziale di appartenenza alle unità immobiliare oggetto di procedura sono:

- ✗ la strada Statale 131 DCN di collegamento alle Ctte di Nuoro, Cagliari e Sassari;
- ✗ la Strada Statale 125 di collegamento alla Citta di Arzachena e alle località Turistiche della Costa Smeralda, Porto Istana e Posto Taverna;

Nelle vicinanze risultano anche :

- ✗ Lo scalo aeroportuale denominato "Costa Smeralda";
- ✗ Lo scalo portuale denominato "isola bianca";
- ✗ Lo scalo portuale turistico;

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici;

Nella zona circostante sono presenti :

- ✗ edifici del tipo residenziale come abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere ,ville e condomini;
- ✗ edifici di tipo commerciale come il centro commerciale Olbia Mare, il polo commerciale dove sono insediate le aziende di Decathlon, Euronics e Doppio Malto;
- ✗ edifici di tipo turistico ricettivo come la struttura denominata "Jazz Hotel" e varie strutture come b&b e affitta camere;

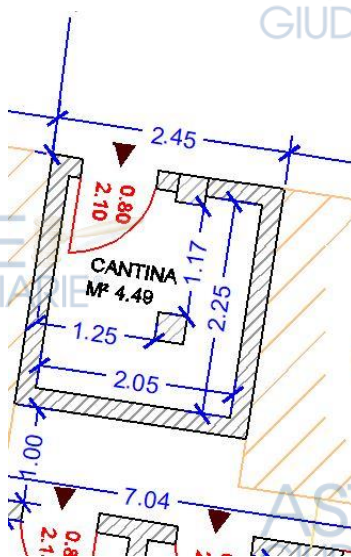
L'immobile confina con:

- ✗ con lo spazio comune di manovre autovetture a tutte le proprietà censito al foglio 43 particella 1269 sub 24 ;

- ✗ [REDACTED]
- ✗ [REDACTED]

Planimetria stato dei luoghi

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

**Bene n° 6**

Trattasi di unità immobiliare avente destinazione di posto auto coperto predisposto su un unico livello al piano interrato del complesso residenziale, all'immobile si accede dallo spazio carrabile di manovra che da una scala esterna comune a tutte le unità dell'edificio il tutto distinto all'agenzia delle entrate di Sassari al Foglio 43 mappale 1269 sub 24.

Il bene pignorato presenta i seguenti dati :

Ubicazione :

Comune: Olbia (Provincia di Sassari);

Via : Ungaretti

Piano: unità immobiliare predisposta su un unico livello, piano interrato;

Civico spazio di manovra auto : n° 30 (accesso dalla Via Pubblica);

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Olbia (SS) al foglio 43 mappale 1269 Sub 17 categoria catastale C/06 (Posto auto coperto).

Le superfici utili e lorde commerciali di essa vengono di seguito così calcolate :

Piano interrato				
Piano	destinazione	Sup utile	Coeff.	Sup. Equiv.
Interrato	Deposito	Mq 17,00	1	Mq 17,00
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile		Totale sup Equiv.		Mq 17,00
Totale Superficie lorda Commerciale				
Totale superficie Lorda			Mq 17,00	

Caratteristiche strutturali:

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

L'unità immobiliare essendo un posto auto coperto è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Rivestimenti: pavimenti in battuto di cemento delimitato da vernice di colore rosso per identificare l'area di parcheggio;

Accertamento stato dell'immobile :

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Titoli, Caratteristiche della zona;

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze del complesso residenziale di appartenenza all'unità immobiliare oggetto di procedura sono:

- ✗ la strada Statale 131 DCN di collegamento alle Citta di Nuoro e Cagliari e Sassari;
- ✗ la Strada Statale 125 di collegamento alla Citta di Arzachena e alle località Turistiche della Costa Smeralda, Porto Istana e Posto Taverna;

Nelle vicinanze risultano anche :

- ✗ Lo scalo aeroportuale denominato "Costa Smeralda";
- ✗ Lo scalo portuale denominato "isola bianca";
- ✗ Lo scalo portuale turistico;

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici;

Nella zona circostante sono presenti :

- ✗ edifici del tipo residenziale come abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere, ville e condomini;
- ✗ edifici di tipo commerciale come il centro commerciale Olbia Mare, il polo commerciale dove sono insediate le aziende di Decathlon, Euronics, Doppio Malto;
- ✗ edifici di tipo turistico ricettivo come la struttura denominata "Jazz Hotel" e varie strutture come b&b e affitta camere;

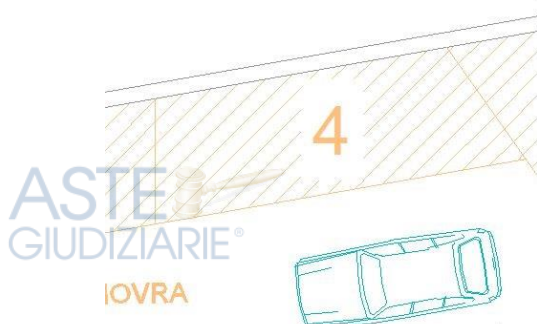
L'immobile confina con:

- ✗ con lo spazio comune di manovre autovetture a tutte le proprietà censito al foglio 43 particella 1269 sub 24 ;



Planimetria stato dei luoghi

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

**Bene n° 7**

Trattasi di unità immobiliare avente destinazione di posto auto coperto predisposto su un unico livello al piano interrato del complesso residenziale, all'immobile si accede sia dallo spazio carrabile di manovra che da una scala esterna comune a tutte le unità dell'edificio il tutto distinto all'agenzia delle entrate di Sassari al Foglio 43 mappale 1269 sub 24.

Il bene pignorato presenta i seguenti dati :

Ubicazione :

Comune: Olbia (Provincia di Sassari);

Via : Ungaretti

Piano: unità immobiliare predisposta su un unico livello, piano interrato;

Civico spazio di manovra auto : n° 30

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Olbia (SS) al foglio 43 mappale 1269 Sub 18 categoria catastale C/06 (Posto auto coperto).

La superficie utile di essa viene di seguito così calcolata :

<u>Piano interrato</u>				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Interrato	Deposito	Mq 17,00	1	Mq 17,00
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile		Totale sup Equiv.		Mq 17,00
Totale Superficie lorda Commerciale				
Totale superficie Lorda			Mq 17,00	

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare essendo un posto auto coperto è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Rivestimenti: pavimenti in battuto di cemento delimitato da vernice di colore rosso per identificare l'area di parcheggio;

Accertamento stato dell'immobile :

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Titoli, Caratteristiche della zona;

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze del complesso residenziale di appartenenza all'unità immobiliare oggetto di procedura sono:

- ✗ la strada Statale 131 DCN di collegamento alla Città di Nuoro e Cagliari e Sassari;
- ✗ la Strada Statale 125 di collegamento alla Città di Arzachena e alle località Turistiche della Costa Smeralda, Porto Istana e Posto Taverna;

Nelle vicinanze risultano anche :

- ✗ Lo scalo aeroportuale denominato "Costa Smeralda";
- ✗ Lo scale portuale denominato "isola bianca";
- ✗ Lo scalo portuale turistico;

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici;

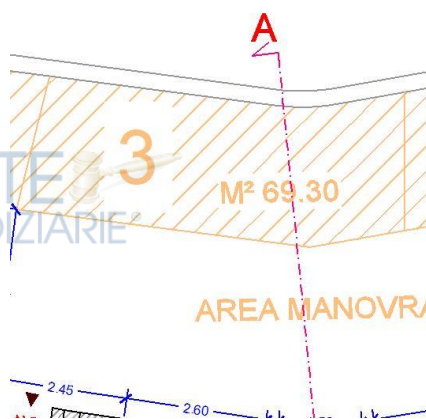
Nella zona circostante sono presenti

- ✗ edifici del tipo residenziale come abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere, ville e condomini;
- ✗ edifici di tipo commerciale come il centro commerciale Olbia Mare, il polo commerciale dove sono insediate le aziende di Decathlon, Euronics e Doppio Malto;
- ✗ edifici di tipo turistico ricettivo come la struttura denominata "Jazz Hotel" e varie strutture come b&b e affitta camere;

L'immobile confina con:

- ✗ con lo spazio comune di manovre autovetture a tutte le proprietà censito al foglio 43 particella 1269 sub 24 ;
- ✗ con unità immobiliare censita al foglio 43 particella 1269 sub 17 di proprietà della [REDACTED]
- ✗ con unità immobiliare censita al foglio 43 particella 1269 sub 16 di proprietà della Ditta [REDACTED]

Planimetria stato dei luoghi



Bene n° 8

Trattasi di unità immobiliare avente destinazione di locale posto auto coperto predisposto

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

su un unico livello al piano interrato del complesso residenziale, all'immobile si accede da sia da una scala esterna comune a tutte le unità dell'edificio posta su viottolo che dagli spazi di manovra posti sulla via Pubblica denominata Via Ungaretti.

Il bene pignorato presenta i seguenti dati :

Ubicazione :

Comune: Olbia (Provincia di Sassari);

Via : Ungaretti

Piano: unità immobiliare predisposta su un unico livello, piano interrato;

Civico spazio di manovra auto : n° 30 (accesso dalla Via Pubblica);

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Olbia (SS) al foglio 43 mappale 1269 Sub 22 categoria catastale C/06 (Posto auto coperto).

La superfici utili di essa vengono di seguito così calcolate :

<u>Piano interrato</u>				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Interrato	Deposito	Mq 8,00	1	Mq 8,00
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile		Totale sup Equiv.		Mq 8,00
Totale Superficie lorda Commerciale				
Totale superficie Lorda		Mq 8,00		

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare essendo un posto auto coperto è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Rivestimenti: pavimenti in battuto di cemento delimitato da vernice di colore rosso per identificare l'area di parcheggio;

Accertamento stato dell'immobile :

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze del complesso residenziale di appartenenza alle unità immobiliare oggetto di procedura sono:

- ✗ la strada Statale 131 DCN di collegamento alle Città di Nuoro, Cagliari e Sassari;
- ✗ la Strada Statale 125 di collegamento alla Città di Arzachena e alle località Turistiche della Costa Smeralda, Porto Istana e Posto Taverna;

Nelle vicinanze risultano anche :

- ✗ Lo scalo aeroportuale denominato "Costa Smeralda";
- ✗ Lo scalo portuale denominato "isola bianca";
- ✗ Lo scalo portuale turistico;

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici;

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

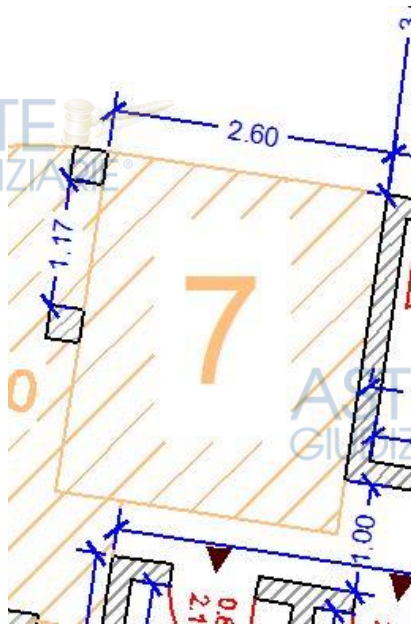
Nella zona circostante sono presenti

- ✗ edifici del tipo residenziale come abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere ,ville e condomini;
- ✗ edifici di tipo commerciale come il centro commerciale Olbia Mare, il polo commerciale dove sono insediate le aziende di Decathlon, Euronics e Doppio Malto;
- ✗ edifici di tipo turistico ricettivo come la struttura denominata “Jazz Hotel” e varie strutture come b&b e affitta camere;

L’immobile confina con:

- ✗ con lo spazio comune di manovre autovetture a tutte le proprietà censito al foglio 43 particella 1269 sub 24 ;
- ✗ con unità immobiliare censita al foglio 43 particella 1269 sub 14 di proprietà della [redacted]
- ✗ con unità immobiliare censita al foglio 43 particella 1269 sub 2 di proprietà della Ditta [redacted]

Planimetria stato dei luoghi



Nuovo Quesito 10

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l’immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell’intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l’intero immobile.

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.**

Risposta Quesito 10

Il sottoscritto CTU dichiara che trattandosi di unità immobiliari indipendenti per la vendita verranno costituiti n° 3 lotti

Costituzione Lotto n° 1 :

bene n° 1	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo civile A/2
Piano	Piano interrato
Consistenza/vani	Vani 3,00
Superficie lorda	Mq 58,00
Ubicazione	Via Ungaretti n° 26 (accesso condominiale via Pubblica)
Comune	Olbia (SS)
Dati catastali	Foglio 43 Mappale 1269 subalterno 7
bene n° 4	
Destinazione d'uso	Locale deposito C/02
Consistenza/vani	Mq 6,00
Superficie lorda	Mq 8,00
Ubicazione	Via Ungaretti n° 30 (accesso condominiale via Pubblica)
Comune	Olbia (SS)
Dati catastali	Foglio 43 Mappale 1269 subalterno 13
bene n° 6	
Destinazione d'uso	Posto auto C/06
Consistenza/vani	Mq 17,00
Superficie lorda	Mq 17,00
Ubicazione	Via Ungaretti n° 30 (accesso condominiale via Pubblica)
Comune	Olbia (SS)
Dati catastali	Foglio 43 Mappale 1269 subalterno 17

Si precisa che al lotto n° 1 è associata la quota di proprietà del bene comune non censibile distinto al Foglio 43 Mappale 1269 subalterno 24 avente destinazione d'uso di manovre autovetture, ingresso rimessa , vano ascensore, scale, pianerottoli e androne;

Costituzione Lotto n° 2 :

bene n° 2	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo civile A/2
Piano	Piano interrato
Consistenza/vani	Vani 3,00
Superficie lorda	Mq 59,00
Ubicazione	Via Ungaretti n° 26 (accesso condominiale via Pubblica)

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

Comune	Olbia (SS)
Dati catastali	Foglio 43 Mappale 1269 subalterno 9
bene n°5	
Destinazione d'uso	Locale deposito C/02
piano	Piano interrato
Consistenza/vani	Mq 4,00
Superficie lorda	Mq 7,00
Ubicazione	Via Ungaretti n° 30 (accesso condominiale via Pubblica)
Comune	Olbia (SS)
Dati catastali	Foglio 43 Mappale 1269 subalterno 14
bene n°7	
Destinazione d'uso	Posto auto C/06
piano	Piano interrato
Consistenza/vani	Mq 17,00
Superficie lorda	Mq 17,00
Ubicazione	Via Ungaretti n° 30 (accesso condominiale via Pubblica)
Comune	Olbia (SS)
Dati catastali	Foglio 43 Mappale 1269 subalterno 18

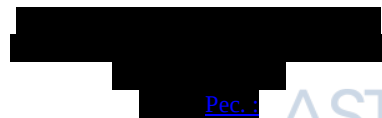
Si precisa che al lotto n° 2 è associata la quota di proprietà del bene comune non censibile distinto al Foglio 43 Mappale 1269 subalterno 24 avente destinazione d'uso di manovre autovetture, ingresso rimessa, vano ascensore, scale, pianerottoli e androne

Costituzione Lotto n° 3 :

bene n° 3	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo civile A/2
Piano	Piano primo
Consistenza/vani	Vani 3,00
Superficie lorda	Mq 58,00
Ubicazione	Via Ungaretti n° 26 (accesso condominiale via Pubblica)
Comune	Olbia (SS)
Dati catastali	Foglio 43 Mappale 1269 subalterno 10
bene n°8	
Destinazione d'uso	Posto auto C/06
Piano	Piano Interrato
Consistenza/vani	Mq 8,00
Superficie lorda	Mq 8,00
Ubicazione	Via Ungaretti n° 30 (accesso condominiale via Pubblica)
Comune	Olbia (SS)
Dati catastali	Foglio 43 Mappale 1269 subalterno 22

Si precisa che al lotto n° 3 è associata la quota di proprietà del bene comune non censibile distinto al Foglio 43 Mappale 1269 subalterno 24 avente destinazione d'uso di manovre

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



autovetture, ingresso rimessa , vano ascensore, scale, pianerottoli e androne;

Nuovo Quesito 11

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, **previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima**, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie.

Risposta Quesito 11

Valore prezzo di Mercato

Il sottoscritto c.t.u ha provveduto per la stima del valore di ciascun lotto oggetto di pignoramento immobiliare costituito per la futura vendita

La valutazione viene fatta con il metodo sintetico comparativo, la stima è basata sulla compravendita di beni simili tramite dei parametri tecnico-economici espressi in €/mq di superficie lorda commerciale ubicati nella stessa zona, per il raffronto è stata consultata la banca dal borsino immobiliare dei prezzi pubblicato sul sito [www. ComparabiliItalia.it](http://www.ComparabiliItalia.it) .

Questo metodo consente l'accertamento del più probabile valore venale del bene ovvero il valore concreto che un immobile può avere sul mercato immobiliare.

Dalle verifiche eseguite sulle banche dati citate risultano 2 compravendite relative all'anno corrente per immobili di simili caratteristiche, di seguito si riportano le schede dati della compravendita :

Per i beni aventi destinazione residenziale cat. A/02 (abitazione di tipo civile) con posto auto coperto cat. C/06 (garage /autorimessa) e Locale deposito cat C/02 (magazzino/locale deposito) il valore oscilla da 1.500,00 euro/mq a 2.000,00 euro/mq, considerato che per le unità residenziali è necessario il completamento dell'impianto di riscaldamento e condizionamento (installazione caldaie, corpi scaldanti , Macchine condizionamento e split) mentre solo la perimetrali deposito è necessario il completamento delle finiture e dell'impianto elettrico interno (installazione corpi illuminanti) si ritiene:

Per il Lotto n° 1

un prezzo medio di mercato di procedura di euro 1.750,00/mq;

Formazione del lotto n° 1

Valore di Stima del Bene n° 1 Abitazione	Mq 58,00 X € 1.500,00/mq	€ 87.000,00
Valore di Stima del Bene n° 4 locale deposito	Mq 8,00 X € 150,00/mq	€ 1.200,00
Valore di Stima del Bene n° 6 posto auto	Mq 17,00 X € 100,00/mq	€ 1.700,00
Totale Valore del Lotto		€ 89.900,00

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Valore complessivo di stima del lotto n° 1

Bene n° 1	Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale predisposta su unico livello Piano primo, avente una superficie lorda commerciale di mq 58,00 sita in Comune di Olbia, Via Ungaretti 26 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 7	
Bene n° 4	Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato, avente una superficie lorda commerciale di mq 8,00 sita in Comune di Olbia, Via Ungaretti 30 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 13	
Bene n° 6	Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato, avente una superficie lorda commerciale di mq 17,00 sita in Comune di Olbia, Via Ungaretti 30 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 17	
Totale Valore Complessivo di stima del lotto		€ 89.900,00

per il Lotto n°2

Un prezzo medio di mercato del lotto oggetto di procedura di euro 1.750,00/mq, si precisa che dal valore totale si decurteranno euro 2.650,00 per costi di pratiche di Accertamento di conformità da eseguire per la conformità urbanistica dell'unità residenziale identificata come bene n° 2.

Formazione del lotto n° 2

Valore di Stima del Bene n° 2Abitazione	Mq 59,00 X € 1.500,00/mq	€ 88.500,00
Valore di Stima del Bene n° 5 locale deposito	Mq 7,00 X € 150,00/mq	€ 1.050,00
Valore di Stima del Bene n° 7 posto auto	Mq 17,00 X € 100,00/mq	€ 1.700,00
Totale Valore del Lotto		€ 91.250,00
Costi pratiche sanatoria		- € 2.650,00
Totale Valore del Lotto		€ 88.600,00

Valore complessivo di stima del lotto n° 2

Bene n° 2	Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale predisposta su unico livello Piano primo, avente una superficie lorda commerciale di mq 59,00 sita in Comune di Olbia, Via Ungaretti 26 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 9	
Bene n° 5	Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato, avente una superficie lorda commerciale di mq 7,00 sita in Comune di Olbia, Via Ungaretti 30 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 14	
Bene n° 7	Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato, avente una superficie lorda commerciale di mq 17,00 sita in Comune di Olbia, Via Ungaretti 30 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 18	
Totale Valore Complessivo del lotto		88.600,00

si ritiene per il Lotto n° 3

Un prezzo medio di mercato del lotto oggetto di procedura di euro 1.600,00/mq

Formazione del lotto n° 3

Valore di Stima del Bene n° 3 Abitazione	Mq 59,00 X € 1.500,00/mq	€ 88.500,00
--	--------------------------	-------------

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

Valore di Stima del Bene n° 8 posto auto	Mq 8,00 X € 100,00/mq	€ 800,00
Totale Valore del Lotto		€ 89.300,00

Valore complessivo di stima del lotto n° 3

Bene n° 3	Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale predisposta su unico livello Piano primo, avente una superficie lorda commerciale di mq 58,00 sita in Comune di Olbia, Via Ungaretti 26 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 10	
Bene n° 8	Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato, avente una superficie lorda commerciale di mq 8,00 sita in Comune di Olbia, Via Ungaretti 30 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 22	
Totale Valore Complessivo del lotto		€ 89.300,00

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA DÌ ESECUZIONE IMMOBILIARE n°285/2016+41/2019
R.G.E (PROCEDURE RIUNITE)

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

PROMOSSA DA:

Creditore procedente:

Creditore intervenuto :

Creditore intervenuto :

Creditore intervenuto :

Creditore intervenuto :

CONTRO:

Debitore Esecutato:

Documentazione fotografica

Lotto n° 1

Bene n° 1	Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale predisposta su unico livello Piano primo, avente una superficie lorda commerciale di mq 58,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 26 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 7	
Bene n° 4	Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato , avente una superficie lorda commerciale di mq 8,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 30 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 13	
Bene n° 6	Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato , avente una superficie lorda commerciale di mq 17,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 30 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 17	
Totale Valore Complessivo del lotto		88.600,00

Documentazione fotografica Bene n° 1

Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale predisposta su unico livello Piano primo, avente una superficie lorda commerciale di mq 58,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 26 (accesso dalla Via Pubblica) identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 7

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

	
1) vista ambiente soggiorno	2) vista ambiente soggiorno
	
3) vista ambiente Camera	4) vista ambiente Camera





5) vista ambiente wc



6) vista terrazzo



7) vista terrazzo



8) vista terrazzo





9) vista lato parapetto terrazzo da ripristinare



10) vista porta di ingresso appartamento



11) vista porta di ingresso appartamento



12) vista area adibita a bene comune non censibile foglio 43 mappale 1269 sub 24



Documentazione fotografica Bene n°4

Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato , avente una superficie lorda commerciale di mq 8,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 30 (accesso dalla Via Pubblica) identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 13

1) vista locale deposito	2) vista Locale deposito

Documentazione fotografica Bene n° 6

Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato , avente una superficie lorda commerciale di mq 17,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 30 (accesso dalla Via Pubblica) identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 17

	
1) vista posto auto coperto	2) vista posto auto coperto



TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA DÌ ESECUZIONE IMMOBILIARE n°285/2016+41/2019
R.G.E (PROCEDURE RIUNITE)

GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT.SSA [REDACTED]

PROMOSSA DA:

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore intervenuto : [REDACTED]

Creditore intervenuto : [REDACTED]

Creditore intervenuto : [REDACTED]

Creditore intervenuto : [REDACTED]

CONTRO:

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Documentazione fotografica

Lotto n° 2

Bene n° 2	Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale predisposta su unico livello Piano primo, avente una superficie lorda commerciale di mq 59,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 26 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 9	
Bene n° 5	Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato , avente una superficie lorda commerciale di mq 7,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 30 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 14	
Bene n° 7	Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato , avente una superficie lorda commerciale di mq 17,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 30 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 18	
Totale Valore Complessivo del lotto		91.250,00

Documentazione fotografica Bene n°2

Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale predisposta su unico livello Piano primo, avente una superficie lorda commerciale di mq 59,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 26 (accesso Via Pubblica) identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 9

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



1) vista ingresso appartamento



2) vista ambiente soggiorno

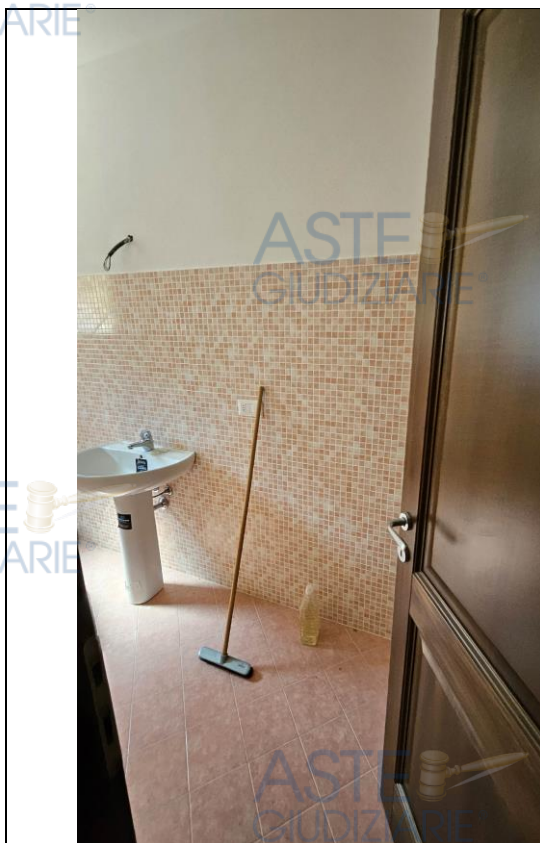


3) vista ambiente camera da letto



4) vista ambiente camera da letto

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



5) vista ambiente wc



6) vista ambiente wc



7) vista locale sgombero



8) vista terrazzo

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

	
9) vista terrazzo	10) vista terrazzo
	
11) vista alloggiamento per installazione caldaia	12) vista porta di collegamento ambienti locale sgombero e soggiorno pranzo

Documentazione fotografica Bene n° 5

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato , avente una superficie lorda commerciale di mq 7,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 30 (accesso dalla Via Pubblica) identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 14



Documentazione fotografica Bene n° 7

Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato , avente una superficie lorda commerciale di mq 17,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 30 (accesso dalla Via Pubblica) identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 18



Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA DÌ ESECUZIONE IMMOBILIARE n°285/2016+41/2019
R.G.E (PROCEDURE RIUNITE)

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

PROMOSSA DA:

Creditore procedente:

Creditore intervenuto :

Creditore intervenuto :

Creditore intervenuto :

Creditore intervenuto :

CONTRO:

Debitore Esecutato:

Documentazione fotografica

Lotto n° 3

Bene n° 3	Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale predisposta su unico livello Piano primo, avente una superficie lorda commerciale di mq 58,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 26 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 10	
Bene n° 8	Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato , avente una superficie lorda commerciale di mq 8,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 30 identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 22	
Totale Valore Complessivo del lotto		89.300,00

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

Documentazione fotografica Bene n° 3

Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale predisposta su unico livello Piano primo, avente una superficie lorda commerciale di mq 58,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 26 (accesso dalla Via Pubblica) identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 10

	
1) vista ingresso appartamento	2) vista ambiente soggiorno
	
3) vista ambiente soggiorno	4) vista ambiente soggiorno

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



	
5) vista ambiente camera da letto	6) vista ambiente camera da letto
	
7) vista ambiente wc	8) vista ambiente wc

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



	
9) vista terrazza	10) vista terrazza
	
11) vista terrazza	12) vista area adibita a bene comune non censibile foglio 43 mappale 1269 sub 24

Documentazione fotografica Bene n° 8

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)



Pec...

Unità immobiliare adibita Locale deposito predisposta su unico livello Interrato , avente una superficie lorda commerciale di mq 8,00 sita in Comune di Olbia , Via Ungaretti 30 (accesso dalla Via Pubblica) identificata catastalmente al foglio 43 particella 1269 sub 22



8) vista ambiente wc

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA DÌ ESECUZIONE IMMOBILIARE n°285/2016+41/2019
R.G.E (PROCEDURE RIUNITE)

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

PROMOSSA DA:

Creditore procedente:

Creditore intervenuto :

Creditore intervenuto :

Creditore intervenuto :

Creditore intervenuto :

CONTRO:

Debitore Esecutato:

Documentazione fotografica

	Bene comune non censibile comune a Tutte le unità immobiliari censito Foglio 43 particella1269 sub 24 area manovre autovetture, ingresso rimessa , vano ascensore, scale, pianerottoli, androne.

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)





1) Area di manovra piano interrato

2) Area di manovra piano interrato



3) Area di manovra piano interrato

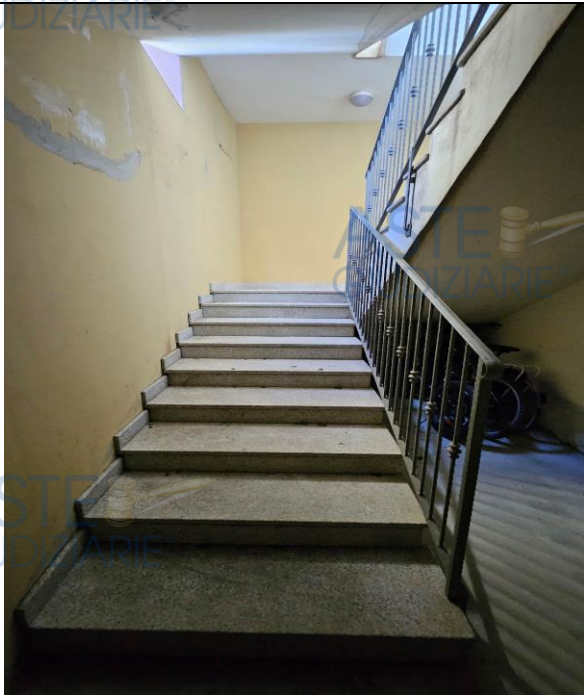
4) Area di manovra piano interrato

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)





Pec...



5) Vano scala



6) Vano scala



7) Vano scala



8) Vano ascensore

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)

[REDACTED]

Pec...

Conclusioni

Con quanto esposto nella consulenza tecnica d'ufficio che si deposita presso il PCT (Processo civile Telematico) all'ufficio di cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania il sottoscritto ritiene di aver compiutamente esaudito il mandato affidato dal sig. Giudice.

Si dichiara

Di aver svolto l'incarico con un'analisi dettagliata riferita ai beni oggetto della presente consulenza.

Tempio P. 12/10/2024

ALLEGATI ALLA CTU:

- ✓ Allegato B: Documentazione catastale;
- ✓ Allegato C: titoli di proprietà, visure ipotecarie;
- ✓ Allegato D: Documentazione Urbanistico-Edilizia;
- ✓ Allegato F: Verbali di Sopralluogo;
- ✓ Allegato G documentazione verifiche oneri condominiali;

IN FEDE

[REDACTED]

[REDACTED]

Es.imm.285/2016+41/2019 (riunite)