

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
(Prov. di SASSARI)

**ESECUZIONE  
IMMOBILIARE**

promossa da

████████████████████

contro

████████████████████

S.R.L.

Ruolo G.ES. N° 4/2019

**RELAZIONE  
TECNICA  
DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA  
DOCUMENTAZIONE  
CATASTALE  
AUTORIZZAZIONI  
AMMINISTRATIVE  
ALLEGATI**

Il C.T.U.:  
Arch. Anna Maria Muzzetto  
via Sicilia n°4  
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE  
Dr.ssa Costanza Teti

IL DIFENSORE DEL CREDITORE  
Avv. ██████████

Data dell'incarico:  
15.04.2020

Data del deposito Relazione Tecnica:  
13.02.2021

Data del Rinvio:  
16.03.2021

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED],  
contro [REDACTED].

Con ordinanza del 15.04.2020 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”**

**Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”**

**Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

**QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”**

**Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**QUESITO N. 4 – “Accatastamento”**

**Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell’elaborato peritale la planimetria catastale;

**QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

**Indichi** l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”**

**Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all’art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, co.6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, co. 5, D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**QUESITO N. 7 – “Gravami”**

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**QUESITO N. 8 – “Spese”**

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

Dica, solo nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

**QUESITO N. 11 – “Stato del bene”**

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

**QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

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





- appartamento al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 5, cat. A/4, vani 3;
- locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 110, cat. C/2, mq 25;
- **l'area di sedime del fabbricato**, dell'estensione complessiva di mq 9669 è identificata nel NCT di detto Comune al Fg 51, **pat.ile 45** di are 3.00 – **59** di are 1.80 - **60** di are 9.60 - **325** (ex 57) di are 81.12 e **326** (ex 57) di are 1.17;
- **terreno sito in Comune di Olbia – Località Loddone**, dell'estensione complessiva di mq 3.874 **con entrostante fabbricato** in corso di costruzione, non risultante sulle mappe censuarie; il fondo è identificato nel N.C.T. Di detto comune al Fg 51, part. **254 AA** seminativo di are 0,46 e **AB** pascolo di are 38.28.

**- Fabbricato urbano sito nel Comune di Olbia – Via Aldo Moro, Via Andrea Pozzo composto da:**

- Locale garage al piano seminterrato, identificato NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 34, cat. C/6, mq. 99;
- Locale ad uso ufficio al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 59 (ex sub 39,40,53,54,55,56) A/10 - uffici o studi privati, vani 4. L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 68 (ex sub 56) quale bene come non censibile ai sub 59 e 60;
- Locale ad uso ufficio al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 60 (ex sub 39,40,53,54,55,56) A/10 - uffici o studi privati, vani 2,5. L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 68 (ex sub 56) quale bene come non censibile ai sub 59 e 60;
- Locale ad uso ufficio al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 61 (ex sub 39,40,53,54,55,56) A/10 - uffici o studi privati, vani 6,5.

**- Fabbricato urbano sito nel Comune di Olbia – Via Aldo Moro, Via Andrea Pozzo composto da:**

- Locale ad uso ufficio al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 62 (ex sub 41,42,49,52) A/10 - vani 4. L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 69 (ex sub 52) quale bene come non censibile ai sub 62 e 63;
- Locale ad uso ufficio al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 63 (ex sub 41,42,49,52) A/10 - vani 3,5. L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 69 (ex sub 52) quale bene come non censibile ai sub 62 e 63;
- Locale ad uso ufficio al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 64 (ex sub 41,42,50,51) A/10 - vani 5.
- Locale ad uso ufficio al piano terzo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 65 (ex sub 20) A/10 - vani 11.
- Locale ad uso ufficio al piano terzo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 66 (ex sub 20) A/10 - vani 4.

Area esterna destinata a parcheggio, piano terra identificata nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 14, C/6 - mq. 100;

- *Lastrico solare mq 351 al piano quarto, identificata nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 22;*

**QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”**

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Verificata la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

- **Prospetto riassuntivo** con l’indicazione dei **passaggi di proprietà** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l’indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

**Il pignoramento è stato trascritto** in data **31.01.2019 ai nn. rp 547 rg 947, verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1788 del 22-12-2018 pubblico ufficiale Unep Tribunale Di Tempio Pausania a favore di Banca delle ~~\_\_\_\_\_~~ con sede in Olbia.

**1. - PROVENIENZA**

I beni pignorati hanno seguito i seguenti passaggi di proprietà:

**Trascrizioni:**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**1. Olbia, NCT fgl.51 p.lla 254, terreno.**

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

2. **Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.lla 254 AA, Ca 46 p.lla 254 AB, Are 38 Ca 28;** variazione del 12/05/2014 protocollo n. ss0191383 in atti dal 09/12/2014 trasmissione dati agea ai sensi del dl 3.10.2006 262 (n. 33243.1/2014) l’immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 254 AA risulta variato in

seminativo, Ca 46, reddito dominicale di Euro 0,26, reddito agrario di Euro 0,19, p.lla 254 AB risulta variato in pascolo, intestati a [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) Quota di 1/1 di piena proprietà.

### PROVENIENZA

- Tempio Pausania **rp 1053 rg 1423 del 06-02-2003**, atto tra vivi, **compravendita**, atto pubblico notarile numero 57636 del 27-01-2003 notaio Goveani Roberto di Olbia [REDACTED]. Unità negoziale 1. Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 254, terreno; con unità precedente identificata da fgl.51 p.lla 170/B. Quote di proprietà: [REDACTED] [REDACTED] (favore) nata a Olbia [REDACTED] [REDACTED] di piena proprietà;
- Tempio Pausania **rp 8907 rg 11423 del 19-10-2002**, atto per causa morte, certificato di **denunciata successione**, atto amministrativo numero 85/438 del 02-02-1989 pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate C.F. 90005250908 **successione legale data morte** [REDACTED] Unità negoziale 1. Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 12, terreno Are 10 Ca 75, Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 14, terreno Are 22 Ca 60, Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 15, terreno Are 25 Ca 52, Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 16, terreno Are 5 Ca 12, Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 103, terreno Ca 11, Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 37, terreno Ha 3 Are 28 Ca 10, Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 39, terreno Ha 1 Are 16 Ca 80, Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 48, terreno Ca 55, Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 58, terreno Ca 20, Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 72, terreno Ha 3 Are 75 Ca 66, Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 99, fabbricato rurale Are 1 Ca 19. Quote di proprietà: [REDACTED] [REDACTED] (favore) nata a [REDACTED] di piena proprietà, [REDACTED] (favore) [REDACTED] di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato [REDACTED] 1/1 di piena proprietà; **N.B.** da ricerche ipotecarie non risulta trascritta accettazione d'eredità;
- Tempio Pausania **rp 4834 rg 6990 del 13-09-2000**, atto tra vivi, **compravendita**, atto pubblico notarile numero 105550 del 05-09-2000

notaio Castelli Eugenio di Olbia C.F. [REDACTED]. Unità negoziale 1. Olbia NCT fgl.51 p.lla 254, terreno Are 38 Ca 74 con unità precedente identificata da fgl.51 p.lla 170/B. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nata a Olbia il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, come bene personale;

- Tempio Pausania **rp 1072 rg 1321 del 19-02-1990**, atto tra vivi, **divisione**, atto numero 13639 del 31-01-1990 notaio [REDACTED] di [REDACTED]. Unità negoziale 1. Olbia NCT fgl.51 p.lla 37, loc. [REDACTED] terreno, e p.lla 58 Ha 3 Are 28 Ca 30. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] di piena proprietà.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVAMI

- Tempio Pausania **rp 547 rg 947 del 31-01-2019**, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1788 del 22-12-2018 pubblico ufficiale Unep Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 91004520903. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.2, LOCALITA' LADDONE, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.4, LOCALITA' LADDONE, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.5, LOCALITA' LADDONE, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.2, LOCALITA' LADDONE, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.3, LOCALITA' LADDONE, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.4, LOCALITA' LADDONE, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.5, LOCALITA' LADDONE, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3;

posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 110, LOCALITA' LADDONE, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.34, VIA ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 99; posto al piano sotterraneo 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.59, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 1°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.39, fgl.30 p.lla 5810 sub.40, fgl.30 p.lla 5810 sub.53, fgl.30 p.lla 5810 sub.54, fgl.30 p.lla 5810 sub.55, fgl.30 p.lla 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.60, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 2,5; posto al piano 1°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.39, fgl.30 p.lla 5810 sub.40, fgl.30 p.lla 5810 sub.53, fgl.30 p.lla 5810 sub.54, fgl.30 p.lla 5810 sub.55, fgl.30 p.lla 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.61, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 6,5; posto al piano 1°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.39, fgl.30 p.lla 5810 sub.40, fgl.30 p.lla 5810 sub.53, fgl.30 p.lla 5810 sub.54, fgl.30 p.lla 5810 sub.55, fgl.30 p.lla 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.62, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 2°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.41, fgl.30 p.lla 5810 sub.42, fgl.30 p.lla 5810 sub.49, fgl.30 p.lla 5810 sub.52, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.63, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano 2°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.41, fgl.30 p.lla 5810 sub.42, fgl.30 p.lla 5810 sub.49, fgl.30 p.lla 5810 sub.52, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.64, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto al piano 2°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.41, fgl.30 p.lla 5810 sub.42, fgl.30 p.lla 5810 sub.50, fgl.30 p.lla 5810 sub.51, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.65, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 11; posto al piano 3°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.20, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.66, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 3°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.20, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.14, VIA ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.22, VIA ALDO MORO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°, Olbia NCT fgl.25 p.lla 243, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 311, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 18, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 19, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 242, terreno, Olbia NCT fgl.51 p.lla

45, terreno, Olbia NCT fgl.51 p.la 59, terreno, Olbia NCT fgl.51 p.la 325, terreno; con unità precedente identificata da fgl.51 p.la 57, Olbia NCT fgl.51 p.la 254, terreno. Quote di proprietà: [redacted] (favore) [redacted] 1/1 di piena proprietà, [redacted] s.r.l. (contro) sede di Olbia C.F. [redacted] 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.68, VIA ALDO MORO, ente comune ; con unità precedente identificata da fgl.30 p.la 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.69, VIA ALDO MORO, ente comune ; con unità precedente identificata da fgl.30 p.la 5810 sub.52. Quote di proprietà: [redacted] s.r.l. (favore) sede di [redacted] C.F. [redacted] 0/0 di piena proprietà, [redacted] s.r.l. (contro) sede di Olbia [redacted] /0 di piena proprietà;

- **Tempio Pausania rp 357 rg 2650 del 10-03-2009, ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 111647/20166 del 25-02-2009 notaio Mancini Giuseppe di Urbana C.F. MNCGPP52H17A783M, importo totale 1.700.000,00 Euro, importo capitale 850.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 4,365%, durata anni 10. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.51 p.la 108 sub.2, LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.la 108 sub.4, LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.la 108 sub.5, LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto ai piani 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.la 109 sub.2, LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.la 109 sub.3, LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.la 109 sub.4, LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto ai piani 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.la 110, LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.la 109 sub.5, LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3; posto ai piani 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.49, ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.20, ALDO MORO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5; posto ai piani 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.14, ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.22, ALDO MORO, lastrico solare;

posto al piano 4°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.34, ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 99; posto al piano sotterraneo 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.53, ALDO MORO n° SNC, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.54, ALDO MORO n° SNC, a/10 - uffici o studi privati, vani 2,5; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.55, ALDO MORO n° SNC, a/10 - uffici o studi privati, vani 5,5; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.56, ALDO MORO n° SNC, ente comune; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.51, ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.50, ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.52, ALDO MORO n° SNC, ente comune; posto al piano 2°, Olbia NCT sez.B fgl.25 p.lla 243, terreno Ha 7 Are 24 , Olbia NCT sez.B fgl.25 p.lla 311, terreno Are 49 Ca 77 , Olbia NCT sez.B fgl.25 p.lla 18, terreno Are 12 Ca 1 , Olbia NCT sez.B fgl.25 p.lla 19, terreno Are 12 Ca 61 , Olbia NCT sez.B fgl.25 p.lla 242, terreno Ha 16 Are 45 Ca 44 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 45, terreno Are 3 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 57, terreno Are 82 Ca 29 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 59, terreno Are 1 Ca 80 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 60, terreno Are 9 Ca 60 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 254, terreno Are 38 Ca 74 . Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci N.4/6), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) sede di Olbia C.F. 01743710900 1/1 di piena proprietà; N.B. a margine di detta ipoteca è stato trascritto annotamento form. 1552/12-08- 11atto di rinegoziazione;

- **Tempio Pausania rp 1478 rg 11782 del 29-09-2003, ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 93270/11672 del 23-09-2003 notaio Mancini Giuseppe di Urbana C.F. MNCGPP52H17A783M, importo totale 2.900.000,00 Euro, importo capitale 1.450.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,663%, durata anni 5. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.2, LOCALITA' LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.4, LOCALITA' LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.5, LOCALITA' LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.2,

LOCALITA' LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.3, LOCALITA' LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla

109 sub.4, LOCALITA' LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.5, LOCALITA' LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 110, LOCALITA' LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.41, VIALE A. MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 5,5; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.42, VIALE A. MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4,5; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.20, VIA ALDO MORO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5,5; posto al piano 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.14, VIALE ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.22, VIA ALDO MORO, lastrico solare; posto al piano 4°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.10, VIALE ALDO MORO, c/1 - negozio e bottega, mq. 108; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.11, VIALE ALDO MORO, c/1 - negozio e bottega, mq. 43; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.34, VIALE ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 99; posto al piano sotterraneo 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.39, VIALE ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 5,5; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.40, VIALE ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4,5; posto al piano 1°, Olbia NCT sez.A fgl.25 p.lla 243, terreno Ha 7 Are 24 , Olbia NCT sez.A fgl.25 p.lla 311, terreno Are 49 Ca 77 , Olbia NCT sez.A fgl.25 p.lla 18, terreno Are 12 Ca 1 , Olbia NCT sez.A fgl.25 p.lla 19, terreno Are 12 Ca 61 , Olbia NCT sez.A fgl.25 p.lla 242, terreno Ha 16 Are 45 Ca 44 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 45, terreno Are 3 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 57, terreno Are 82 Ca 29 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 59, terreno Are 1 Ca 80 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 60, terreno Are 9 Ca 60 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 254, terreno Are 50 . Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci 4/6), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] l. (contro) sede di Olbia C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà; N.B. a margine di detta ipoteca

risultano trascritti annotamenti form. 599/27-03-2009 modifica condizioni mutuo e form. 1553/12-08- 11 atto di rinegoziazione.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Olbia, NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.2, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221.
2. Olbia, NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.4, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19.
3. Olbia, NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.5, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5.
4. Olbia, NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.2, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5.
5. Olbia, NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.3, a/10 - uffici o studi privati, vani 5.
6. Olbia, NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.4, a/10 - uffici o studi privati, vani 4.
7. Olbia, NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.5, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3.
8. Olbia, NCEU fgl.51 p.lla 110, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25.
9. Olbia, NCT fgl.51 p.lla 45, terreno.
10. Olbia, NCT fgl.51 p.lla 59, terreno.
11. Olbia, NCT fgl.51 p.lla 325, terreno.

### PROVENIENZA

- Tempio Pausania **rp 3780 rg 4820 del 08-05-2002**, atto tra vivi, **compravendita**, atto pubblico notarile numero 44719 del 23-04-2002 notaio Pistilli Vincenzo di Olbia C.F. PSTVCN53L24H501V. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.2, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.4, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.5, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.2, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.3, a/10 - uffici o studi privati, vani 5, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.4, a/10 - uffici o studi privati, vani 4, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.5, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 110 sub.1, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25, Olbia NCT fgl.51 p.lla 45, terreno Are 3, Olbia NCT fgl.51 p.lla 57, terreno Are 82 Ca 29, Olbia NCT fgl.51 p.lla 59, terreno Are 1 Ca 80, Olbia NCT fgl.51 p.lla 60, terreno Are 9 Ca 60. Quote di proprietà: **Carlo Gullone** 1/1 (contro) nato a **Castelluccio** 01/03/1927 di piena proprietà, **Carlo Gullone** (contro) nato a **Castelluccio** 01/03/1927, in separazione per 1/1 di piena proprietà;

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N.4/2019

N.B. nel presente atto il locale C2 identificato con la p.lla 110 è riportato come fg 51 p.lla 110 sub 1;

- Tempio Pausania **rp 1713 rg 2052 del 13-08-1962**, atto tra vivi, **compravendita**, atto numero 42682 del 23-07-1962 notaio Tomaso Bua di Olbia. Unità negoziale 1. Olbia NCT fgl.51 p.lla 37B ora 57, terreno Are 87 Ca 40, Olbia NCT fgl.51 p.lla 14B ora 45, terreno Are 3, Olbia NCT fgl.51 p.lla 37D ora 59, terreno Are 1 Ca 80. Quote di proprietà: **Carlo Bruno (avere) nato a Paganico Sall'Arno il 09/09/1927** 1/1 di piena proprietà, **Franco Cini (avere) nato a Baddassè il 07/07/1909** 1/1 di piena proprietà;
- Tempio Pausania **rp 1714 rg 2053 del 13-08-1962**, atto tra vivi, compravendita, atto numero 42653 del 23-07-1962 notaio Tomaso Bua di Olbia. Unità negoziale 1. Olbia NCT fgl.51 p.lla 37P, terreno mq. 960. Quote di proprietà: **Carlo Bruno (avere) nato a Paganico Sall'Arno il 09/09/1927** 1/1 di piena proprietà, **Franco Cini (avere) nato a Baddassè il 07/07/1909** 1/1 di piena proprietà.

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVAMI

- Tempio Pausania **rp 547 rg 947 del 31-01-2019**, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1788 del 22-12-2018 pubblico ufficiale Unep Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 91004520903. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.2, LOCALITA' LADDONE, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.4, LOCALITA' LADDONE, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.5, LOCALITA' LADDONE, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.2, LOCALITA' LADDONE, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.3, LOCALITA' LADDONE, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.4, LOCALITA' LADDONE, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.5, LOCALITA' LADDONE, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 110, LOCALITA' LADDONE, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

**CAVEMAR S.p.A.**  
Ruolo G.ES. N.4/2019

p.lla 5810 sub.34, VIA ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 99; posto al piano sotterraneo 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.59, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 1°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.39, fgl.30 p.lla 5810 sub.40, fgl.30 p.lla 5810 sub.53, fgl.30 p.lla 5810 sub.54, fgl.30 p.lla 5810 sub.55, fgl.30 p.lla 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.60, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 2,5; posto al piano 1°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.39, fgl.30 p.lla 5810 sub.40, fgl.30 p.lla 5810 sub.53, fgl.30 p.lla 5810 sub.54, fgl.30 p.lla 5810 sub.55, fgl.30 p.lla 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.61, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 6,5; posto al piano 1°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.39, fgl.30 p.lla 5810 sub.40, fgl.30 p.lla 5810 sub.53, fgl.30 p.lla 5810 sub.54, fgl.30 p.lla 5810 sub.55, fgl.30 p.lla 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.62, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 2°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.41, fgl.30 p.lla 5810 sub.42, fgl.30 p.lla 5810 sub.49, fgl.30 p.lla 5810 sub.52, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.63, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano 2°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.41, fgl.30 p.lla 5810 sub.42, fgl.30 p.lla 5810 sub.49, fgl.30 p.lla 5810 sub.52, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.64, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto al piano 2°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.41, fgl.30 p.lla 5810 sub.42, fgl.30 p.lla 5810 sub.50, fgl.30 p.lla 5810 sub.51, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.65, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 11; posto al piano 3°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.20, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.66, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 3°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.20, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.14, VIA ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.22, VIA ALDO MORO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°, Olbia NCT fgl.25 p.lla 243, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 311, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 18, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 19, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 242, terreno, Olbia NCT fgl.51 p.lla 45, terreno, Olbia NCT fgl.51 p.lla 59, terreno, Olbia NCT fgl.51 p.lla 325, terreno; con unità precedente identificata da fgl.51 p.lla 57, Olbia NCT fgl.51 p.lla 254, terreno. Quote di proprietà: ██████████ s.r.l.

(favore) sede di [redacted] C.F. 01510310205 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) sede di Olbia C.F. 01710710905 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.68, VIA ALDO MORO, ente comune; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.69, VIA ALDO MORO, ente comune; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.52. Quote di proprietà: [redacted] s.r.l. (favore) sede di [redacted] C.F. 01510310205 0/0 di piena proprietà, [redacted] s.r.l. (contro) sede di Olbia C.F. 01710710905 0/0 di piena proprietà;

- **Tempio Pausania rp 357 rg 2650 del 10-03-2009, ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 111647/20166 del 25-02-2009 notaio Mancini Giuseppe di Urbania C.F. MNCGPP52H17A783M, importo totale 1.700.000,00 Euro, importo capitale 850.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 4,365%, durata anni 10. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.2, LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.4, LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.5, LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto ai piani 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.2, LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.3, LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.4, LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto ai piani 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 110, LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.5, LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3; posto ai piani 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.49, ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.20, ALDO MORO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5; posto ai piani 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.14, ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.22, ALDO MORO, lastrico solare; posto al piano 4°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.34, ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 99; posto al piano sotterraneo 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.53, ALDO MORO n° SNC, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810

sub.54, ALDO MORO n° SNC, a/10 - uffici o studi privati, vani 2,5; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.55, ALDO MORO n° SNC, a/10 - uffici o studi privati, vani 5,5; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.56, ALDO MORO n° SNC, ente comune; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.51, ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.50, ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.52, ALDO MORO n° SNC, ente comune; posto al piano 2°, Olbia NCT sez. B fgl.25 p.lla 243, terreno Ha 7 Are 24 , Olbia NCT sez.B fgl.25 p.lla 311, terreno Are 49 Ca 77 , Olbia NCT sez. B fgl.25 p.lla 18, terreno Are 12 Ca 1 , Olbia NCT sez. B fgl.25 p.lla 19, terreno Are 12 Ca 61 , Olbia NCT sez. B fgl.25 p.lla 242, terreno Ha 16 Are 45 Ca 44 , Olbia NCT sez. A fgl.51 p.lla 45, terreno Are 3 , Olbia NCT sez. A fgl.51 p.lla 57, terreno Are 82 Ca 29 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 59, terreno Are 1 Ca 80 , Olbia NCT sez. A fgl.51 p.lla 60, terreno Are 9 Ca 60 , Olbia NCT sez. A fgl.51 p.lla 254, terreno Are 38 Ca 74 . Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. ●1377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci N.4/6), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] 1/1 di piena proprietà; N.B. a margine di detta ipoteca è stato trascritto annotamento form. 1552/12-08- 2011 atto di rinegoziazione;

- **Tempio Pausania rp 1478 rg 11782 del 29-09-2003, ipoteca volontaria,** concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 93270/11672 del 23-09-2003 notaio Mancini Giuseppe di Urbana C.F. MNCGPP52H17A783M, importo totale 2.900.000,00 Euro, importo capitale 1.450.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,663%, durata anni 5. Unità negoziale 1.Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.2, LOCALITA' LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.4, LOCALITA' LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.5, LOCALITA' LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.2, LOCALITA' LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.3, LOCALITA' LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.4, LOCALITA' LODDONE



[REDACTED], importo totale 3.100.000,00 Euro, importo capitale 1.550.000,00 Euro, spese 1.550.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 7,650%, durata anni 8 mesi 6. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.2, LOC.LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.4, LOC.LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.5, LOC. LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto ai piani 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.2, LOC.LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.3, LOC.LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.4, LOC.LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto ai piani 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 110, LOC.LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.5, LOC. LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3; posto ai piani 1°, Olbia NCT fgl.25 p.lla 243, terreno Ha 7 Are 24 , Olbia NCT fgl.25 p.lla 311, terreno Are 49 Ca 77 , Olbia NCT fgl.25 p.lla 18, terreno Are 12 Ca 1 , Olbia NCT fgl.25 p.lla 19, terreno Are 12 Ca 61 , Olbia NCT fgl.25 p.lla 242, terreno Ha 16 Are 45 Ca 44 , Olbia NCT fgl.51 p.lla 45, terreno Are 3 , Olbia NCT fgl.51 p.lla 57, terreno Are 82 Ca 29 , Olbia NCT fgl.51 p.lla 59, terreno Are 1 Ca 80 , Olbia NCT fgl.51 p.lla 60, terreno Are 9 Ca 60 . Quote di proprietà: Mediocredito Fondiario Centroatitalia-società per azioni (favore) sede di Ancona C.F. 01291580429 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Gentile Da Fabriano Nn.2/4), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) sede di [REDACTED] C.F. 01742710005 1/1 di piena proprietà; N.B. a margine di detta ipoteca sono stati trascritti annotamenti form. 596/27-03-2009 modifica condizioni mutuo e form. 1614/19-09-2011 atto di rinegoziazione.

## **FABBRICATO URBANO SITO NEL COMUNE DI OLBIA - VIA ANDREA POZZO ANGOLO VIALE ALDO MORO**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

1. Olbia, NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.14, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100.
2. Olbia, NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.22, lastrico solare, mq. 351.

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Ruolo G.ES. N.4/2019

3. Olbia, NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.34, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 99.
4. Olbia, NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.59, a/10 - uffici o studi privati, vani 4.
5. Olbia, NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.60, a/10 - uffici o studi privati, vani 2,5.
6. Olbia, NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.61, a/10 - uffici o studi privati, vani 6,5.
7. Olbia, NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.62, a/10 - uffici o studi privati, vani 4.
8. Olbia, NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.63, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5.
9. Olbia, NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.64, a/10 - uffici o studi privati, vani 5.
10. Olbia, NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.65, a/10 - uffici o studi privati, vani 11.
11. Olbia, NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.66, a/10 - uffici o studi privati, vani 4.
12. Olbia, NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.68, ente comune.
13. Olbia, NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.69, ente comune.

#### PROVENIENZA

- Tempio Pausania **rp 7695 rg 9871 del 06-09-2002**, atto tra vivi, **compravendita**, atto pubblico notarile numero 87532 del 21-08-2002 notaio Mancini Giuseppe di Urbania C.F. MNCGPP52H17A783M, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.19, VIALE ALDO MORO n° SN, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5,5; posto al piano 3°. Quote di proprietà: [REDACTED]. (favore) sede di [REDACTED] C.F. 01743710005 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] ( [REDACTED] ) nato a Rimini il 11-01-1963 C.F. [REDACTED] MPELEB03A11H294W, in separazione per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] Rimini il 11-06-1955 C.F. [REDACTED] MPELR259H31H294B, in separazione per 1/2 di piena proprietà,
- Tempio Pausania **rp 2873 rg 4264 del 23-05-2001**, atto tra vivi, **compravendita**, atto pubblico notarile numero 117083 del 30-04-2001 notaio Ciacci Barbara di Rimini C.F. CCCBBR54T44F524Z. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 sub.19, VIALE ALDO MORO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5,5; posto ai piani 3°. Quote di proprietà: [REDACTED] [REDACTED] ( [REDACTED] ) nato a Rimini il 11-06-1955 C.F. [REDACTED] [REDACTED] MPELR259H31H294B, in separazione per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] ( [REDACTED] ) nato a Rimini il 11-01-1963 C.F. [REDACTED] MPELEB03A11H294W, in separazione per 1/2 di piena proprietà,

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]

Ruolo G.ES. N.4/2019

- [redacted] (contro) [redacted] C.F. [redacted]  
 [redacted] di piena proprietà;
- Tempio Pausania **rp 2367 rg 3538 del 24-04-2001**, atto giudiziario, **decreto di trasferimento immobili**, atto giudiziario numero 197/1 del 27-03-2001 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.14, VIALE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.41, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.42, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.20, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 109,91; posto al piano 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.22, V.LE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°. Quote di proprietà: [redacted] [redacted] (contro) [redacted] C.F. [redacted] di piena proprietà, [redacted] (contro) [redacted] C.F. [redacted] 1/1 di piena proprietà;
  - Tempio Pausania **rp 3882 rg 5601 del 19-07-2000**, atto giudiziario, **decreto di trasferimento immobili**, atto giudiziario numero 374 del 12-06-2000 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.10, VIALE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, c/1 - negozio e bottega, mq. 118,69; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.11, VIA POZZO, c/1 - negozio e bottega, mq. 55,32; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.34, VIALE ALDO MORO, posto auto, mq. 99,15; posto ai piani sotterraneo, terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.39, V.LE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.40, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati. Quote di proprietà: [redacted] [redacted] (contro) [redacted] C.F. [redacted] 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) [redacted] C.F. [redacted] 1/1 di piena proprietà;
  - Tempio Pausania **rp 4333 rg 6257 del 12-09-1995**, atto tra vivi, **trasformazione di società**, atto numero 81798 del 29-05-1995 notaio

Ciacci Barbara. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.19, VIALE ALDO MORO, a/2 - appartamento di tipo civile posto al piano 3°. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) sede di [REDACTED] 1/1 [REDACTED] (contro) [REDACTED];

- Tempio Pausania **rp 3861 rg 5136 del 31-07-1993**, atto tra vivi, **compravendita**, atto numero 8 del 23-07-1993 notaio Pistilli Vincenzo. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.19, VIALE ALDO MORO, appartamento, vani 4,5; posto al piano 3°. Quote di proprietà: [REDACTED] di piena proprietà, [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- Tempio Pausania **rp 746 rg 863 del 25-01-1991**, atto tra vivi, **compravendita**, atto numero 112915 del 17-01-1991 notaio Giuliani Gianfranco. Unità negoziale 1. Olbia NCT fgl.30 p.lla 5596, terreno Are 18. Quote di proprietà: [REDACTED] di piena proprietà, [REDACTED] di piena proprietà.

#### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI **GRAVAMI**

- Tempio Pausania **rp 547 rg 947 del 31-01-2019**, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1788 del 22-12-2018 pubblico ufficiale Unep Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 91004520903. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.2, LOCALITA' LADDONE, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.4, LOCALITA' LADDONE, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.5, LOCALITA' LADDONE, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.2, LOCALITA' LADDONE, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.3, LOCALITA' LADDONE, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.4, LOCALITA' LADDONE, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.5, LOCALITA' LADDONE, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3; posto al piano 1°, Olbia

NCEU fgl.51 p.lla 110, LOCALITA' LADDONE, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.34, VIA ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 99; posto al piano sotterraneo 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.59, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 1°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.39, fgl.30 p.lla 5810 sub.40, fgl.30 p.lla 5810 sub.53, fgl.30 p.lla 5810 sub.54, fgl.30 p.lla 5810 sub.55, fgl.30 p.lla 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.60, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 2,5; posto al piano 1°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.39, fgl.30 p.lla 5810 sub.40, fgl.30 p.lla 5810 sub.53, fgl.30 p.lla 5810 sub.54, fgl.30 p.lla 5810 sub.55, fgl.30 p.lla 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.61, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 6,5; posto al piano 1°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.39, fgl.30 p.lla 5810 sub.40, fgl.30 p.lla 5810 sub.53, fgl.30 p.lla 5810 sub.54, fgl.30 p.lla 5810 sub.55, fgl.30 p.lla 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.62, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 2°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.41, fgl.30 p.lla 5810 sub.42, fgl.30 p.lla 5810 sub.49, fgl.30 p.lla 5810 sub.52, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.63, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano 2°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.41, fgl.30 p.lla 5810 sub.42, fgl.30 p.lla 5810 sub.49, fgl.30 p.lla 5810 sub.52, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.64, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto al piano 2°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.41, fgl.30 p.lla 5810 sub.42, fgl.30 p.lla 5810 sub.50, fgl.30 p.lla 5810 sub.51, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.65, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 11; posto al piano 3°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.20, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.66, VIA ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 3°; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.20, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.14, VIA ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.22, VIA ALDO MORO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°, Olbia NCT fgl.25 p.lla 243, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 311, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 18, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 19, terreno, Olbia NCT fgl.25 p.lla 242, terreno, Olbia NCT fgl.51 p.lla 45, terreno, Olbia NCT fgl.51 p.lla 59, terreno, Olbia NCT fgl.51

p.lla 325, terreno; con unità precedente identificata da fgl.51 p.lla 57, Olbia NCT fgl.51 p.lla 254, terreno. Quote di proprietà: Purple SPV s.r.l. (favore) sede di Conegliano C.F. 04846340265 1/1 di piena proprietà, Cave Caldosu s.r.l. (contro) sede di Olbia C.F. 01743710905 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.68, VIA ALDO MORO, ente comune ; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.56, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.69, VIA ALDO MORO, ente comune ; con unità precedente identificata da fgl.30 p.lla 5810 sub.52. Quote di proprietà: **[REDACTED]**

s.r.l. (favore) sede **[REDACTED]** 0/0 di piena proprietà, **[REDACTED]** (contro) sede di Olbia C.F. 01743710905 0/0 di piena proprietà;

- **Tempio Pausania rp 357 rg 2650 del 10-03-2009, ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 111647/20166 del 25-02-2009 notaio Mancini Giuseppe di Urbana C.F. MNCGPP52H17A783M, importo totale 1.700.000,00 Euro, importo capitale 850.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 4,365%, durata anni 10. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.2, LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.4, LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.5, LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto ai piani 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.2, LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.3, LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.4, LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto ai piani 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 110, LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.5, LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3; posto ai piani 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.49, ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.20, ALDO MORO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5; posto ai piani 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.14, ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.22, ALDO MORO, lastrico solare; posto al piano 4°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.34, ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 99; posto al piano sotterraneo

1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.53, ALDO MORO n° SNC, a/10 - uffici o studi privati, vani 4; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.54, ALDO MORO n° SNC, a/10 - uffici o studi privati, vani 2,5; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.55, ALDO MORO n° SNC, a/10 - uffici o studi privati, vani 5,5; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.56, ALDO MORO n° SNC, ente comune; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.51, ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.50, ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 5; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.52, ALDO MORO n° SNC, ente comune; posto al piano 2°, Olbia NCT sez.B fgl.25 p.lla 243, terreno Ha 7 Are 24 , Olbia NCT sez.B fgl.25 p.lla 311, terreno Are 49 Ca 77 , Olbia NCT sez.B fgl.25 p.lla 18, terreno Are 12 Ca 1 , Olbia NCT sez.B fgl.25 p.lla 19, terreno Are 12 Ca 61 , Olbia NCT sez.B fgl.25 p.lla 242, terreno Ha 16 Are 45 Ca 44 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 45, terreno Are 3 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 57, terreno Are 82 Ca 29 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 59, terreno Are 1 Ca 80 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 60, terreno Are 9 Ca 60 , Olbia NCT sez.A fgl.51 p.lla 254, terreno Are 38 Ca 74. Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci N.4/6), 1/1 di piena proprietà, ~~Caro Caldesa S.p.A. (conio) sede di Olbia C.F. 01710710005~~ 1/1 di piena proprietà; N.B. a margine di detta ipoteca è stato trascritto annotamento form. 1552/12-08- 2011 atto di rinegoziazione;

- **Tempio Pausania rp 1478 rg 11782 del 29-09-2003, ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 93270/11672 del 23-09-2003 notaio Mancini Giuseppe di Urbani C.F. MNCGPP52H17A783M, importo totale 2.900.000,00 Euro, importo capitale 1.450.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,663%, durata anni 5. Unità negoziale 1.Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.2, LOCALITA' LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.4, LOCALITA' LODDONE OLBIA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 108 sub.5, LOCALITA' LODDONE OLBIA, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.2, LOCALITA' LODDONE OLBIA, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.51 p.lla 109 sub.3, LOCALITA'



- Tempio Pausania **rp 1325 rg 10743 del 04-12-2001, ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 84003 del 26-11-2001 notaio Mancini Giuseppe di Urbania C.F. MNCGPP52H17A783M, importo totale Lit.2.000.000.000 (1.032.913,79 Euro), importo capitale Lit.1.000.000.000 (516.456,89 Euro), tasso annuale variabile del 4,726%, durata anni 10. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.41, VIALE A.MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 5,5; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.42, VIALE A.MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4,5; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.20, VIA ALDO MORO, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5,5; posto al piano 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.14, VIALE ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.22, VIALE ALDO MORO, lastrico solare; posto al piano 4°. Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci Nn.4/6), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] C.F. 01407010414, 1/1 di piena proprietà; N.B. a margine di detta ipoteca sono stati trascritti annotamenti form. 598/27-03-2009 modifica condizioni mutuo e form. 1613/19-09-2001 atto di rinegoziazione;
- Tempio Pausania **rp 173 rg 1097 del 03-02-2001, ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 80087 del 29-01-2001 notaio Mancini Giuseppe di Urbania C.F. MNCGPP52H17A783M, importo totale Lit.2.000.000.000 (1.032.913,79 Euro), importo capitale Lit.1.000.000.000 (516.456,89 Euro), tasso annuale variabile del 5,946%, durata anni 10. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.10, VIALE ALDO MORO, c/1 - negozio e bottega, mq. 108; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.11, VIALE ALDO MORO, c/1 - negozio e bottega, mq. 43; posto al piano terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.34, VIALE ALDO MORO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 99; posto ai piani 1°, sotterraneo, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.39, VIALE ALDO MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 5,5; posto al piano 1°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.40, VIALE A.MORO, a/10 - uffici o studi privati, vani 4,5; posto al piano 1°. Quote di proprietà: [REDACTED] [REDACTED] C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona, [REDACTED]), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]

01487910414 1/1 di piena proprietà; N.B. a margine di detta ipoteca esistono annotamenti form. 597/27-03-2009 modifica condizioni mutuo e form. 1612/19-09-2011 atto di rinegoziazione.

### **QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”**

**Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliari;

## **DESCRIZIONE IMMOBILI IN OLBIA - LOCALITA' LODDONE**

*(nell'Atto di pignoramento viene riportato “Laddone/Loddone”)*

### ***1. - Il paesaggio***

Nell'area circostante il compendio immobiliare in oggetto si rilevano le seguenti tipologie di uso del suolo identificate come di seguito:

- presenza di area fluviale adiacente all'aera in esame.
- area aeroportuale nei pressi.
- tessuto residenziale rado e nucleiforme;
- fabbricati rurali;
- aree con vegetazione rada;

### ***1.a - CONFINI***

Il compendio immobiliare confina nel complesso con Strada Provinciale 24 Olbia-Loiri, strada comunale in disuso, proprietà ██████████, salvo altri.

### ***1.b - Ubicazione***

Il compendio è accessibile direttamente dalla SP 24 Olbia- Loiri., si trova sulla destra, per chi proviene da Olbia, in prossimità dell'Aeroporto.

L'area è delimitata da recinzione e cancello carrabile, il terreno è pianeggiante.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate.

**1. c - Punti vendita e servizi**

Non si trovano servizi nei pressi dell'area.

I servizi più prossimi (punti ristoro, negozi ecc.) sono siti nell'area commerciale prossima all'aeroporto Costa Smeralda.

**1.d - Come raggiungere gli immobili da Olbia Aeroporto Costa Smeralda:**

Dall'aeroporto di Olbia si raggiunge l'area in esame in direzione Olbia-Loiri, si percorrono 2,8 chilometri circa e si svolta a destra dove si trova il cancello di ingresso.

**1.e - Distanza da porti e aeroporti**

Aeroporto di Olbia: Km 2,8 ca.

Porto di Olbia: Km 6,3 ca.

**1.f - Distanza dal mare**

Località turistiche e splendide spiagge si trovano a meno di 12 km di distanza.

**2. - Caratteristiche sommarie del Compendio Immobiliare:**

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un terreno pianeggiante con vegetazione rada, delimitato da recinzione in parte in muratura costituita da blocchi di cls, in parte da rete metallica, in alcuni tratti divelta, con cancello di ingresso in ferro, carrabile, in pessimo stato di conservazione su cui insistono i fabbricati industriali, sul lato sud si trova il fiume Enas.

Gli immobili siti in tale terreno sono:

- un locale magazzino con tipologia *capannone industriale* con copertura a volta ribassata,

- adiacente a tale immobile, un edificio composto da:

magazzino al piano terra e appartamento al piano primo;

- un edificio a servizio dell'attività precedentemente svolta, costituito da un blocco che si sviluppa longitudinalmente in cui sono inseriti:

al piano terra: magazzino, ufficio, sala disegno, direzione, disimpegno,wc.

Al piano primo: un vano, tre dormitori operai.

Altro locale composto da : piano terra: laboratorio-deposito. uffici, magazzini ed appartamento posti ai piani terra e primo;

- spazi coperti da tettoie in eternit;

- un fabbricato in corso di costruzione disposto su due livelli: un piano seminterrato ed un piano terra con tetto a falde con tegole curve.

L'area, è dotata di cabina Enel.

**3. - Caratteristiche generali e costruttive degli edifici:**

**Fondazioni continue, strutture verticali** in pilastri in c.a. e muratura in blocchi di cls. **Orizzontamenti** solai in laterocemento, **Tramezzi** in mattoni forati; **copertura:** tetto a falde; **Infissi** in alluminio e in legno con vetro semplice;

**Finitura esterna:**

intonaco tinteggiato.

#### **4. - Stato di conservazione degli edifici:**

**4.1-** Lo stato di conservazione degli **immobili ad uso industriale** è **“pessimo”**: gli immobili versano in stato di abbandono, parte degli infissi è mancante o danneggiata, diversi vetri sono infranti, criticità a livello strutturale, presenza di lesioni in parete, parti di tetto sono parzialmente crollate o in pericolo di crollo imminente, la pavimentazione è visibile a tratti perchè ricoperta da detriti (*cf. documentazione fotografica*).

**4.2-** Lo stato di conservazione dell'edificio ad uso residenziale sito sul mappale 254 del fg 51 è **“buono”**:

#### **5. - Descrizione degli immobili**

- **Fabbricato industriale (Capannone Industriale)** sito nel Comune di Olbia - Località Loddone, composto da:

-**Locale magazzino** al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 2, cat. C/2, mq 221.

Lo stato di conservazione è **“pessimo”**.

Lo **schema distributivo** prevede:

al piano terra un ampio capannone costituito da una struttura con pilastri in c.a e muratura di tamponamento, copertura in laterocemento a sesto ribassato, con attiguo magazzino e deposito, la pavimentazione è coperta da detriti, parti di tetto crollate, adiacente a tale fabbricato, in aderenza è presente un magazzino ed un ripostiglio,

al piano primo un appartamento con quattro camere, cucina e bagno e terrazzo con parapetto in muratura.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura “al civile”.

Gli infissi sono in legno

#### **GLI IMPIANTI**

L'impianto elettrico è di vecchio tipo;

#### **CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 221 mq appartamento: 8 vani.

Superficie lorda: 255 mq

Sup. Utile netta: 221 mq

**Superficie commerciale: 255 mq**

- **Locale magazzino** al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 4, cat. C/2, mq 19;

Lo stato di manutenzione è **“pessimo”**.

Lo **schema distributivo** prevede un locale magazzino e un ripostiglio, muri perimetrali in muratura, copertura piana, la pavimentazione è ricoperta da detriti.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura “al civile”. Gli infissi sono in legno

#### **GLI IMPIANTI**

L'impianto elettrico è di vecchio tipo;

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 19 mq

Superficie lorda: 37 mq

Sup. utile netta: 26 mq

**Superficie commerciale: 37 mq**

- **Appartamento** al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 5, cat. A/4, vani 5,5;

Lo stato di conservazione è **“pessimo”**.

Lo **schema distributivo** prevede quattro camere, cucina, bagno e terrazzo con parapetto in muratura. Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura “al civile”. Gli infissi sono in legno.

**GLI IMPIANTI**

L'impianto elettrico è di vecchio tipo;

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 5,5 vani.

Superficie lorda: 95 mq

Sup. Terrazzo: mq 6,00

Sup. utile netta: 72 mq

**Superficie commerciale: 96,80 mq**

**CENTRO DIREZIONALE**

**Locale ad uso ufficio** al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 2, cat. A/10, vani 3,5.

Lo stato di conservazione è **“pessimo”**.

Lo **schema distributivo** prevede tre camere e un bagno, la pavimentazione è ricoperta da detriti. Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura “al civile”. Gli infissi sono in legno

**GLI IMPIANTI**

L'impianto elettrico è di vecchio tipo;

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 3,5 vani

Superficie lorda: 76 mq

Sup. utile netta: 55 mq

**Superficie commerciale: 76 mq**

**Locale ad uso ufficio** al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 3, cat. A/10, vani 5;

Lo stato di conservazione è **“pessimo”**.

Lo **schema distributivo** prevede 5 camere, un bagno e un terrazzo, la pavimentazione è coperta da detriti. Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura “al civile”. Gli infissi sono in legno

**GLI IMPIANTI**

L'impianto elettrico è di vecchio tipo;

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 5 vani

Superficie lorda: 99 mq

Sup. utile netta: 78 mq

Sup. Terrazzo: 15 mq

**Superficie commerciale: 103,50 mq**

- **Locale ad uso ufficio** al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 4, cat. A/10, vani 4;

Lo stato di conservazione è **“pessimo”**.

Lo **schema distributivo** prevede tre camere, un bagno, pavimentazione in marmette. Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura “al civile”. Gli infissi sono in legno

**GLI IMPIANTI**

L'impianto elettrico è di vecchio tipo;

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 4 vani

Superficie lorda: 108 mq

Sup. utile netta: 84 mq

**Superficie commerciale: 108 mq**

- **Appartamento** al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 5, cat. A/4, vani 3;

Lo stato di conservazione è **“pessimo”**.

Lo **schema distributivo** prevede l'ingresso, due camere ed un bagno. Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura “al civile”. Gli infissi sono in legno.

**GLI IMPIANTI**

L'impianto elettrico è di vecchio tipo;

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 3 vani.

Superficie lorda: 77 mq

Sup. utile netta: 62 mq

**Superficie commerciale: 77 mq**

- **Locale magazzino** al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 110, cat. C/2, mq 25;

Lo stato di conservazione è **“pessimo”**.

Lo **schema distributivo** prevede due vani. Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura “al civile”. Gli infissi sono in legno.

**GLI IMPIANTI**

L'impianto elettrico è di vecchio tipo;

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 25 mq

Superficie lorda: 30 mq

Sup. utile netta: 22 mq

**Superficie commerciale: 30 mq****TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICIE FABBRICATI INDUSTRIALI IN LOCALITA' LODDONE**

FOGLIO E MAPPALE	SUPERFICIE NETTA MQ	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE TERRAZZI MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Fg.51 Mapp. 108 SUB 2 (Magazzino)	221	255	/	255
Fg.51 Mapp. 108 SUB 4 (Magazzino)	26	37	/	37
Fg.51 Mapp. 108 SUB 5 (Appartamento)	72	95	6	96,8
Fg.51 Mapp. 109 SUB 2 (Ufficio)	55	76	/	76
Fg.51 Mapp. 109 SUB 3 (Ufficio)	78	99	15	103,5
Fg.51 Mapp. 109 SUB 4 (Ufficio)	84	108	/	108
Fg.51 Mapp. 109 SUB 5 (Appartamento)	62	77	/	77
Fg.51 Mapp. 110 (Magazzino)	22	30	/	30
superfici con presenza di amianto	/	85	/	/

- **Area di sedime del fabbricato**, dell'estensione complessiva di mq 9669 è identificata nel NCT di detto Comune al Fg 51, **pat.1le 45** di are 3.00, **59** di are 1.80, **60** di are 9.60, **325** (ex 57) di are 81.12 e **326** di are 1.17;

- **Terreno sito in Comune di Olbia** – Località Loddone, dell'estensione complessiva di mq 3.874 con entrostante **fabbricato in corso di costruzione** non risultante sulle mappe censuarie; il fondo è identificato nel N.C.T. di detto comune al Fg 51, **part. 254** AA seminativo di are 0,46 e AB pascolo di are 38.28.

**Descrizione fabbricato in costruzione inserito nel mappale 254 al Fg 51:**

Il fabbricato inserito nel mappale 254 del Fg 51 è un fabbricato allo *stato rustico* posto su due livelli: il piano terra dove si trova un locale appoggio con veranda coperta e altri locali destinati alla lavorazione ed il piano seminterrato interamente destinato alla lavorazione relativa ai prodotti dell'azienda florovivaistica prevista in progetto.

**- Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:**

**Fondazioni continue, strutture verticali** in pilastri in c.a. e muratura di tamponamento in blocchi di cls. **Orizzontamenti** solai in laterocemento, **Tramezzi** in mattoni forati; **copertura:** tetto a falde con copertura in coppi.

Stato di conservazione della struttura muraria: **Buono.**

Lo **schema distributivo** prevede:

**- al piano seminterrato:**

due ampi vani destinati a rimessa macchine e deposito scorte e attrezzi;

**- al piano terra:**

un vano destinato a locale lavorazione, un locale deposito per erbicidi e parassitari ed un vano appoggio con servizi ed una veranda coperta.;

L'edificio è interamente "*al rustico*" (cfr. doc. fotografica).

**IMPIANTI**

Non presenti;

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: **non accatastato;**

Superficie lorda piano terra locale appoggio ad uso residenziale: mq 49,95

Superficie verande coperte: mq 26,14

Considerato che le verande coperte producono una superficie pari a  $26,14 \times 0,30 = 7,84$

La superficie commerciale del **locale appoggio** risulta di **mq 57,79**

Superficie Locale di lavorazione piano interrato: 120,84

Superficie Locale di lavorazione piano terra: 69,95

Superficie totale **Locale di lavorazione: mq 190,78**

**Superficie commerciale:** mq (248,57) **249 metriquadrati in cifra tonda**

Sup. utile netta: mq 212,53

## **DESCRIZIONE BENI IN OLBIA – VIA ANDREA POZZO/VIALE ALDO MORO**

**1. - Ubicazione**

Il fabbricato sede degli immobili pignorati ha accesso da via Andrea Pozzo n. 1, inserito in una maglia stradale costituita da vie perpendicolari tra loro, si giunge al fabbricato percorrendo Viale Aldo Moro che prosegue per il centro commerciale di Terranova, Basa e in direzione Porto Rotondo e Costa Smeralda, l'edificio è dotato di parcheggio al piano seminterrato e parcheggio esterno

privato; la zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione commerciale e direzionale, ma anche residenziale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, l'illuminazione pubblica è presente (*cf. documentazione fotografica*).

#### **1.a. - Punti vendita e servizi**

**Servizi** quali ristoranti, negozi, supermercati, farmacie, ospedale, banche, uffici pubblici, sono presenti nelle immediate vicinanze; altri servizi quali scuole, hotel, si trovano ad una distanza di poche centinaia di metri.

#### **1.b. - Distanza da porti e aeroporti**

Aeroporto di Olbia: Km 10,6 ca.

Porto di Olbia: Km 4,9 ca.

#### **1.c - Distanza dal mare**

Località turistiche e splendide spiagge (Porto Rotondo) si trovano alla distanza di 13,3 km ca.

#### **1.d - Il paesaggio**

Il paesaggio è urbano.

### **2. - Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:**

L'edificio è disposto su cinque livelli:

- il **piano seminterrato** in cui si trova il parcheggio interno all'edificio, pavimentato in mattonelle tipo gres;
- il **piano terra** ad uso commerciale;
- **i piani primo, secondo e terzo** ad uso ufficio e studi privati;
- il **lastrico solare** pavimentato in ceramica delle dimensioni 30x30 in cui sono alloggiate le unità esterne relative agli impianti di climatizzazione ed un ripetitore Vodafone (*cf. doc. fotografica*), ampio lucernario.
- dai piani alti e dal lastrico solare veduta panoramica della città a 360° sino al mare.

Gli spazi comuni comprendono parcheggio esterno ed aree private.

Le unità immobiliari sono servite da corpo scala interno con gradini rivestiti in pietra lucidata, l'edificio è dotato di **ascensore**.

Le unità immobiliari sono ad uso ufficio.

#### **2.a - TIPOLOGIA adottata: “palazzo pluripiano con accesso comune”**

### **3. - Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:**

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** a plinti in c.a., **strutture verticali** in pilastri in c.a. e muratura di tamponamento. **Orizzontamenti** solai in laterocemento, cordoli e travi in c.a., **Tramezzi** in mattoni forati; **copertura**: piana; **Infissi** in alluminio con vetrocamera, facciata continua in alluminio e vetro;

**Finitura esterna:** intonaco.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura “al civile”.

I pavimenti sono in gres porcellanato delle dimensioni 40x40.

I terrazzi sono pavimentati in ceramica della dimensione di 30x30 ca., hanno parapetto in muratura con balaustra con profilo tubolare metallico.

Il portone esterno è in alluminio con vetro antisfondamento.

Le porte di accesso agli uffici hanno **serratura di sicurezza**.

Le **porte interne** sono in legno tamburato.

I bagni sono dotati di wc, bidet, lavabo e alcuni di doccia, la pavimentazione è in ceramica con placcaggio delle pareti in ceramica della dimensioni di 20x20; ,

Il parcheggio esterno è pavimentato in battuto di cemento.

### ***3.1 - Gli impianti***

Impianto di climatizzazione a pompe di calore;

Acqua calda sanitaria;

i servizi non areati sono dotati di impianto di aerazione forzata.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

Impianto TV;

Citofono.

### ***3.2 - Stato di conservazione***

Lo stato di conservazione dell'edificio è:

**esterno: cattivo:** intonaco, **a tratti, fortemente ammalorato**, in evidenza i ferri delle strutture in c.a.;

**interno: buono:** le unità immobiliari si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

### ***4 - Descrizione degli immobili pignorati:***

- **Locale garage** al piano seminterrato, identificato NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 34, cat. C/6.

Lo stato di manutenzione dell'interno è “**buono**”,

Il locale ha accesso da percorso antistante l'edificio su via A. Pozzo, la pavimentazione è in piastrelle cemento pressato.

Lo **schema distributivo** prevede:

un unico locale

#### ***CONFINI***

Il locale garage confina con Viale Aldo Moro, distacco verso via A. Pozzo, parti comuni, salvo altri

#### ***CONSISTENZA***

Consistenza catastale: 99 mq

**Superficie lorda:** 100,00 mq;

**Superficie commerciale:** 100,00 mq

- **Locale ad uso ufficio** al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 59 (ex sub 39,40,53,54,55,56) A/10 - uffici o studi privati. (*L'unità gode di*

*diritti indivisi sulla particella 5810 sub 68 (ex sub 56) quale bene comune non censibile ai sub 59 e 60);*

Lo stato di manutenzione dell'interno è **“buono”**,

Lo **schema distributivo** prevede:

- tre locali ad uso ufficio, l'antibagno ed il bagno, un terrazzo.

**CONFINI**

L'immobile confina con sub 60, sub 67, affaccio su Viale A. Moro, parti comuni, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 4 vani

**Superficie lorda: 67,00 mq;**

La somma delle superfici della terrazza risulta di: mq 20.00 metriquadrati circa;

Considerato che le verande producono una superficie commerciale equivalente di  $20.00 \times 0.30 = 6,00$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** del locale risulta di:

$67,00 + 6,00 = 73,00$ .

**73 metriquadrati in cifra tonda.**

**Superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili: 56,00

- **Locale ad uso ufficio** al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.la 5810 sub 60 (ex sub 39,40,53,54,55,56) A/10 - uffici o studi privati, *(L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 68 (ex sub 56) quale bene comune non censibile ai sub 59 e 60);*

Lo stato di manutenzione dell'interno è **“buono”**,

Lo **schema distributivo** prevede:

un locale ad uso ufficio, l'antibagno ed il bagno.

**CONFINI**

L'immobile confina con sub 59, sub 68 e sub 61, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 2,5 vani

**Superficie lorda: 56,00 mq;**

**Superficie commerciale: 56 mq**

**Superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili: 50,00

- **Locale ad uso ufficio** al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.la 5810 sub 61 (ex sub 39,40,53,54,55,56) A/10 - uffici o studi privati.

Lo stato di manutenzione dell'interno è **“buono”**,

Lo **schema distributivo** prevede:

- tre locali ad uso ufficio, una sala d'attesa, due locali ad uso archivio, l'antibagno ed il bagno, due terrazzi.

**CONFINI**

L'immobile confina con sub 60, sub 67, affaccio su Viale A. Moro, affaccio su via A. Pozzo, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 6,5 vani

**Superficie lorda: 140,00 mq;**

La somma delle superfici dei terrazzi risulta di: mq 48,00 metriquadrati circa;  
 Considerato che le verande producono una superficie commerciale equivalente  
 di  $48,00 \times 0,30 = 14,40$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** del locale risulta di:

$$140,00 + 14,40 = 154,40.$$

**154 metriquadrati in cifra tonda.**

**Superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili: 124,00.

- **Locale ad uso ufficio** al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 62 (ex sub 41,42,49,52) A/10. *L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 69 (ex sub 52) quale bene comune non censibile ai sub 62 e 63;*

Lo stato di manutenzione dell'interno è **“buono”**,

Lo **schema distributivo** prevede:

- tre locali ad uso ufficio, l'antibagno ed il bagno, un terrazzo.

**CONFINI**

L'immobile confina con sub 69, sub 63, affaccio su Viale A. Moro, parti comuni, salvo altri

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 4 vani

**Superficie lorda: 74,00 mq;**

La superficie del terrazzo risulta di: mq 20,00 metriquadrati circa;

**Considerato che le verande producono una superficie commerciale equivalente di  $20,00 \times 0,30 = 6,00$  metriquadrati circa;**

**superficie commerciale** del locale risulta di:

$$74,00 + 6,00 = 80,00.$$

**80 metriquadrati in cifra tonda.**

**Superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili: 63,00

- **Locale ad uso ufficio** al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 63 (ex sub 41,42,49,52) A/10. *(L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 69 (ex sub 52) quale bene comune non censibile ai sub 62 e 63);*

Lo stato di manutenzione dell'interno è **“buono”**,

Lo **schema distributivo** prevede:

un locale ad uso ufficio, l'antibagno ed il bagno.

**CONFINI**

L'immobile confina con sub 62, sub 69 e sub 64, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 3,5 vani

**Superficie lorda: 72,00 mq;****Superficie commerciale: 72 mq**

**Superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili: 66,00.

- **Locale ad uso ufficio** al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 64 (ex sub 41,42,50,51) A/10.

Lo stato di manutenzione dell'interno è “buono”,

Lo **schema distributivo** prevede:

- tre locali ad uso ufficio, un disimpegno, l'antibagno ed il bagno, due terrazzi.

**CONFINI**

L'immobile confina con sub 63, sub 67, affaccio su Viale A. Moro, affaccio su via A. Pozzo, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 5 vani

**Superficie lorda: 122,00 mq;**

La somma delle superfici dei terrazzi risulta di: mq 48,00 metriquadrati circa;

Considerato che le verande producono una superficie commerciale equivalente di  $48,00 \times 0,30 = 14,40$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** del locale risulta di:

$122,00 + 14,40 = 136,40$ .

**136 metriquadrati in cifra tonda.**

**Superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili: 107,00).

- **Locale ad uso ufficio** al piano terzo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 65 (ex sub 20) A/10.

Lo stato di manutenzione dell'interno è “buono”,

**Si precisa che il sub 65 è attualmente adibito ad appartamento, pertanto i locali ad uso ufficio così come riportati nei grafici di progetto in sanatoria e nella planimetria catastale, sono adibiti a salotto, pranzo, cucina e camere da letto.**

Vi sono tre bagni con antibagno dotati di wc, bidet, lavabo e doccia con aerazione forzata, due terrazzi

Lo **schema distributivo** prevede:

un ampio corridoio all'ingresso, sei locali adibiti a: soggiorno, cucina e camere da letto, due terrazzi.

**CONFINI**

L'immobile confina con sub 67, sub 66, affaccio su Viale A. Moro, affaccio su via A. Pozzo, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 11 vani

**Superficie lorda: 223,00 mq;**

La somma delle superfici dei terrazzi risulta di: mq 48,00 metriquadrati circa;

Considerato che le verande producono una superficie commerciale equivalente di  $48,00 \times 0,30 = 14,40$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** del locale risulta di:

$223,00 + 14,40 = 237,40$ .

**237 metriquadrati in cifra tonda.**

**Superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili: 198,00).

- **Locale ad uso ufficio** al piano terzo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 66 (ex sub 20) A/10 - vani 4.

Lo stato di manutenzione dell'interno è **“ottimo”**,

Lo **schema distributivo** prevede:

- due locali ad uso ufficio, l'antibagno ed il bagno, un terrazzo.

**CONFINI**

L'immobile confina con sub 65, sub 67, affaccio su Viale A. Pozzo, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale: 4 vani

**Superficie lorda: 74,00 mq;**

La superficie del terrazzo risulta di: mq 20.00 metriquadrati circa;

**Considerato che le verande producono una superficie commerciale equivalente di  $20,00 \times 0,30 = 6,00$  metriquadrati circa;**

**superficie commerciale** del locale risulta di:

$74,00 + 6,00 = 80,00$ .

**80 metriquadrati in cifra tonda.**

**Superficie utile netta** (*somma delle superfici calpestabili*): 64,00 mq

- **Area esterna destinata a parcheggio**, piano terra identificata nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub14, C/6 -

Pavimentazione: battuto di cemento, con recinzione in muratura sormontata da ringhiera in *orsogril*, illuminazione a parete.

**Superficie commerciale:** 100 mq.

- **Lastrico solare** mq 351 al piano quarto, identificata nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 22;

Pavimentazione in ceramica delle dimensioni 30x30, parapetto in muratura con balaustra in profilo metallico tubolare.

**Superficie commerciale:** 351 mq.

**TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI IMMOBILI IN VIA A. POZZO/VIALE A. MORO**

SUBALTERNO	SUPERFICIE NETTA MQ	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE TERRAZZI MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
SUB 14 (PARCHEGGI ESTERNI)	/	100	/	100
SUB 34 (PARCHEGGIO INTERNO)	/	100	/	100
SUB 59 (Piano Primo)	56	67	20	73
SUB 60 (Piano Primo)	50	56	/	56
SUB 61 (Piano Primo)	124	140	48	154,4
SUB 62 (Piano Secondo)	63	74	20	80
SUB 63 (Piano Secondo)	66	72	/	72
SUB 64 (Piano Secondo)	107	122	48	136,4
SUB 65 (Piano Terzo)	198	223	48	237,4
SUB 66 (Piano Terzo)	64	74	20	80
SUB 22 (LASTRICO SOLARE)	/	351,48	/	351,48

**QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”**

**Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati relativi agli immobili in oggetto (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini), **corrispondono** ai dati riportati nel pignoramento.

#### **QUESITO N. 4 – “Accatastamento”**

**Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell’elaborato peritale la planimetria catastale;

Gli immobili pignorati risultano accatastati come di seguito:

#### **FABBRICATI INDUSTRIALI IN COMUNE DI OLBIA LOCALITA' LODDONE**

- **Olbia, NCEU Fgl. 51 p.lla 108 sub.2, Località Loddone Olbia, C/2, mq 221, interno 1, classe 1, con rendita catastale di Euro 1.175,61, piano terra;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l’immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.2 risulta variato in Località Loddone Olbia, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 1.175,61; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l’immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.2 risulta variato in Località Loddone Olbia, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 1.175,61; classamento automatico del 23/07/1986 in atti dal 03/09/1990 (n. 3336/a/1986) l’immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.2 risulta variato in Località Loddone Olbia, c/2 magazzino e locali di deposito, rendita Lit.3.768; impianto meccanografico del 30/06/1987 l’immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.2 risulta variato in Località Loddone Olbia; Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.lla 108, Are 2 Ca 84; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l’immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 108 risulta variato in ente urbano, Are 2 Ca 84; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l’immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 82 Ca 29, reddito dominicale di Euro 5,52, reddito agrario di Euro 2,97; impianto meccanografico del 06/11/1985 l’immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 87 Ca 40, reddito dominicale Lit.11.362, reddito agrario Lit.6.118;
- **Olbia, NCEU Fgl. 51 p.lla 108 sub.4, Località Loddone Olbia, C/2, mq 19, interno 2, classe 2, con rendita catastale di Euro 117,75, piano terra;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l’immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.4 risulta variato in Località Loddone Olbia, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 117,75; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l’immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.4

risulta variato in Località Loddone Olbia, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 117,75; classamento automatico del 23/07/1986 in atti dal 03/09/1990 (n. 3336/a/1986) l'immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.4 risulta variato in Località Loddone Olbia, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita Lit.387; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.4 risulta variato in Località Loddone Olbia;Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.lla 108, Are 2 Ca 84; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 108 risulta variato in ente urbano, Are 2 Ca 84; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 82 Ca 29, reddito dominicale di Euro 5,52, reddito agrario di Euro 2,97; impianto meccanografico del 06/11/1985 l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 87 Ca 40, reddito dominicale Lit.11.362, reddito agrario Lit.6.118;

- **Olbia, NCEU Fgl. 51 p.lla 108 sub.5, Località Loddone Olbia, A/4, interno 3, classe 1, vani 5,5, con rendita catastale di Euro 278,37, piano 1°;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.5 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita di Euro 278,37; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.5 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita di Euro 278,37; classamento automatico del 23/07/1986 in atti dal 03/09/1990 (n. 3336/a/1986) l'immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.5 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita Lit.1.210; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 51 p.lla 108 sub.5 risulta variato in Località Loddone Olbia; Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.lla 108, Are 2 Ca 84; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 108 risulta variato in ente urbano, Are 2 Ca 84; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 82 Ca 29, reddito dominicale di Euro 5,52, reddito agrario di Euro 2,97; impianto meccanografico del 06/11/1985 l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 87 Ca 40, reddito dominicale Lit.11.362, reddito agrario Lit.6.118;
- **Olbia, NCEU Fgl. 51 p.lla 109 sub.2, Località Loddone Olbia, A/10, interno 1, classe 1, vani 3,5, con rendita catastale di Euro 777,27, piano**

**terra;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.2 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 777,27; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.2 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 777,27; classamento automatico del 23/07/1986 in atti dal 03/09/1990 (n. 3336/a/1986) l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.2 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/10 - uffici o studi privati, rendita Lit.1.358; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.2 risulta variato in Località Loddone Olbia; Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.lla 109, Are 1 Ca 95; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 109 risulta variato in ente urbano, Are 1 Ca 95; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 82 Ca 29, reddito dominicale di Euro 5,52, reddito agrario di Euro 2,97; impianto meccanografico del 06/11/1985 l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 87 Ca 40, reddito dominicale Lit.11.362, reddito agrario Lit.6.118;

- **Olbia, NCEU Fgl. 51 p.lla 109 sub.3, Località Loddone Olbia, A/10, interno 2, classe 1, vani 5, con rendita catastale di Euro 1.110,38, piano terra;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.3 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.110,38; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.3 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.110,30; classamento automatico del 23/07/1986 in atti dal 03/09/1990 (n. 3336/a/1986) l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.3 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/10 - uffici o studi privati, rendita Lit.1.940; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.3 risulta variato in Località Loddone Olbia; Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.lla 109, Are 1 Ca 95; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 109 risulta variato in ente urbano, Are 1 Ca 95; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 82 Ca 29, reddito dominicale di Euro 5,52, reddito agrario di Euro 2,97; impianto meccanografico del 06/11/1985 l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 87 Ca 40, reddito dominicale Lit.11.362, reddito agrario Lit.6.118;

- **Olbia, NCEU Fgl. 51 p.lla 109 sub.4, Località Loddone Olbia, A/10, interno 3, classe 1, vani 4, con rendita catastale di Euro 888,31, piano 1°;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.4 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 888,31; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.4 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 888,31; classamento automatico del 23/07/1986 in atti dal 03/09/1990 (n. 3336/a/1986) l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.4 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/10 - uffici o studi privati, rendita Lit.1.552; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.4 risulta variato in Località Loddone Olbia; Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.lla 109, Are 1 Ca 95; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 109 risulta variato in ente urbano, Are 1 Ca 95; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 82 Ca 29, reddito dominicale di Euro 5,52, reddito agrario di Euro 2,97; impianto meccanografico del 06/11/1985 l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 87 Ca 40, reddito dominicale Lit.11.362, reddito agrario Lit.6.118;
- **Olbia, NCEU Fgl. 51 p.lla 109 sub.5, Località Loddone Olbia, A/4, interno 4, classe 1, vani 3, con rendita catastale di Euro 151,84, piano 1°;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.5 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita di Euro 151,84; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.5 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita di Euro 151,84; classamento automatico del 23/07/1986 in atti dal 03/09/1990 (n. 3336/a/1986) l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.5 risulta variato in Località Loddone Olbia, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita Lit.660; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 51 p.lla 109 sub.5 risulta variato in Località Loddone Olbia; Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.lla 109, Are 1 Ca 95; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 109 risulta variato in ente urbano, Are 1 Ca 95; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 82 Ca 29, reddito dominicale di Euro 5,52, reddito agrario di Euro 2,97;

impianto meccanografico del 06/11/1985 l'immobile sez. A Fgl. 51 p.la 57 risulta variato in pascolo, Are 87 Ca 40, reddito dominicale Lit.11.362, reddito agrario Lit.6.118;

- **Olbia, NCEU Fgl. 51 p.la 110, Località Loddone Olbia, C/2, mq 25, classe 2, con rendita catastale di Euro 154,94, piano terra;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 51 p.la 110 risulta variato in Località Loddone Olbia, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 154,94; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fgl. 51 p.la 110 risulta variato in Località Loddone Olbia, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 154,94; classamento automatico del 23/07/1986 in atti dal 03/09/1990 (n. 3336/a/1986) l'immobile Fgl. 51 p.la 110 risulta variato in Località Loddone Olbia, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita Lit.510; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 51 p.la 110 risulta variato in Località Loddone Olbia; la p.la 110 deriva da Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.la 57, Are 82 Ca 29; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.la 57 risulta variato in pascolo, Are 82 Ca 29, reddito dominicale di Euro 5,52, reddito agrario di Euro 2,97; impianto meccanografico del 06/11/1985 l'immobile sez. A Fgl. 51 p.la 57 risulta variato in pascolo, Are 87 Ca 40, reddito dominicale Lit.11.362, reddito agrario Lit.6.118;
- **Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.la 45, Are 3;** impianto meccanografico del 06/11/1985 l'immobile sez. A Fgl. 51 p.la 45 risulta variato in incolt prod, Are 3, reddito dominicale di Euro 0,05, reddito agrario di Euro 0,02;
- **Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.la 59, Are 1 Ca 80;** impianto meccanografico del 06/11/1985 l'immobile sez. A Fgl. 51 p.la 59 risulta variato in pascolo, Are 1 Ca 80, reddito dominicale di Euro 0,12, reddito agrario di Euro 0,07;
- **Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.la 60, Are 9 Ca 60** senza redditi;
- **Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.la 325, Are 81 Ca 12;** frazionamento del 10/10/2016 protocollo n. ss0131672 in atti dal 10/10/2016 presentato il 10/10/2016 (n. 131672.1/2016) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.la 325 risulta variato in pascolo, Are 81 Ca 12, reddito dominicale di Euro 5,45, reddito agrario di Euro 2,93; Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.la 57, Are 82 Ca 29; tipo mappale del 05/07/1999 in atti dal 19/12/1999 condono edilizio lire 47/1985 (n. 3336.501/1986) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.la 57 risulta variato in pascolo, Are 82 Ca 29, reddito dominicale di Euro 5,52, reddito agrario di

Euro 2,97; impianto meccanografico del 06/11/1985 l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 57 risulta variato in pascolo, Are 87 Ca 40, reddito dominicale Lit.11.362, reddito agrario Lit.6.118.

- **Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.lla 326, Are 1 Ca 17; frazionamento del Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.lla 326, Are 1 Ca 17; frazionamento del 10/10/2016 protocollo n. ss0131672 in atti dal 10/10/2016 presentato il 10/10/2016 (n. 131672.1/2016) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 326 risulta variato in pascolo, Are 1 Ca 17, reddito dominicale di Euro 0,08, reddito agrario di Euro 0,04; intestato a Ente di Governo dell'Ambito della Sardegna con sede in Cagliari**

intestati a:

- **[REDACTED]** Quota di 1/1 di piena proprietà per il fg 51 p.lla 108 sub 2-4-5, p.lla 109 sub 2-3-4-5 e p.lle 45-59-325;

- **[REDACTED]** Quota 1/1 di piena proprietà per il fg 51 p.lla 110.

- **Ente di Governo dell'Ambito della Sardegna con sede in Cagliari** - Quota di 1/1 di piena proprietà per il fg 51 p.lla 326;

- **Olbia, NCT sez. A Fgl. 51 p.lla 254 AA, Ca 46 p.lla 254 AB, Are 38 Ca 28; variazione del 12/05/2014 protocollo n. ss0191383 in atti dal 09/12/2014 trasmissione dati agea ai sensi del dl 3.10.2006 262 (n. 33243.1/2014) l'immobile sez. A Fgl. 51 p.lla 254 AA risulta variato in seminativo, Ca 46, reddito dominicale di Euro 0,26, reddito agrario di Euro 0,19, p.lla 254 AB risulta variato in pascolo, intestati a **[REDACTED]** Codice fiscale **[REDACTED]** Quota di 1/1 di piena proprietà, intestato a **[REDACTED]****

Si precisa che sul mappale 254 è inserito **un fabbricato allo stato rustico, in fase di realizzazione, non accatastato.**

Le planimetrie catastali sono **conformi** alle planimetrie dello stato di fatto.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

## IMMOBILI IN VIA A. POZZO/VIALE A. MORO

- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.lla 5810 sub.14, Viale Aldo Moro, C/6, mq 100, classe 1, con rendita catastale di Euro 531,95, piano terra; variazione**

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**  
 Ruolo G.ES. N.4/2019

del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.14 risulta variato in Viale Aldo Moro, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 531,95; classamento del 15/02/2000 in atti dal 16/02/2000 (n. 180b.1/2000) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.14 risulta variato in Viale Aldo Moro, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 531,95; costituzione del 14/11/1992 in atti dal 21/04/1999 (n. 1377.2/1992) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.14 risulta variato in Viale Aldo Moro;

- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.lla 5810 sub.22, Viale Aldo Moro, F/5, piano 4°**; costituzione del 14/11/1992 in atti dal 21/04/1999 (n. 1377.2/1992) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.22 risulta variato in Viale Aldo Moro, f/5 - lastrico solare;
- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.lla 5810 sub.34, Viale Aldo Moro, C/6, mq 99, classe 1, con rendita catastale di Euro 526,63, piano sotterraneo 1°**; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.34 risulta variato in Viale Aldo Moro, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 526,63; variazione del 21/10/2014 protocollo n. ss0161655 in atti dal 21/10/2014 g. a. f. codifica piano incoerente. (n. 58831.1/2014) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.34 risulta variato in Viale Aldo Moro, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 526,63; classamento del 15/02/2000 in atti dal 16/02/2000 (n. 180b.1/2000) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.34 risulta variato in Viale Aldo Moro, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 526,63; costituzione del 14/11/1992 in atti dal 21/04/1999 (n. 1377.2/1992) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.34 risulta variato in Viale Aldo Moro;
- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.lla 5810 sub.59, Via Andrea Pozzo n° 1, A/10, classe 2, vani 4, con rendita catastale di Euro 1.032,91, piano 1°**; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.59 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.032,91; variazione nel classamento del 24/01/2012 protocollo n. ss0015331 in atti dal 24/01/2012 variazione di classamento (n. 1590.1/2012) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.59 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.032,91; variazione del 24/01/2011 protocollo n. ss0018365 in atti dal 24/01/2011 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 1822.1/2011) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.59 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.032,91; deriva dalla

soppressione dei sub 53-54-55-56 che derivano dal sub 45 che a sua volta deriva dal sub 10-11-39-40; deriva inoltre dalla soppressione dei sub 49-50-51-52 che deriva dal sub 46 che a sua volta deriva dai sub 41-42;

- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.lla 5810 sub.60, Via Andrea Pozzo n° 1, A/10, classe 2, vani 2,5, con rendita catastale di Euro 645,57, piano 1°;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.60 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 645,57; variazione nel classamento del 24/01/2012 protocollo n. ss0015331 in atti dal 24/01/2012 variazione di classamento (n. 1590.1/2012) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.60 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 645,57; variazione del 24/01/2011 protocollo n. ss0018365 in atti dal 24/01/2011 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 1822.1/2011) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.60 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 645,57; deriva dalla soppressione dei sub 53-54-55-56 che derivano dal sub 45 che a sua volta deriva dal sub 10-11-39-40; deriva inoltre dalla soppressione dei sub 49-50-51-52 che deriva dal sub 46 che a sua volta deriva dai sub 41-42;
- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.lla 5810 sub.61, Via Andrea Pozzo n° 1, A/10, classe 2, vani 6,5, con rendita catastale di Euro 1.678,48, piano 1°;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.61 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.678,48; variazione nel classamento del 24/01/2012 protocollo n. ss0015331 in atti dal 24/01/2012 variazione di classamento (n. 1590.1/2012) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.61 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.678,48; variazione del 24/01/2011 protocollo n. ss0018365 in atti dal 24/01/2011 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 1822.1/2011) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.61 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.678,48; deriva dalla soppressione dei sub 53-54-55-56 che derivano dal sub 45 che a sua volta deriva dal sub 10-11-39-40; deriva inoltre dalla soppressione dei sub 49-50-51-52 che deriva dal sub 46 che a sua volta deriva dai sub 41-42;
- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.lla 5810 sub.62, Via Andrea Pozzo n° 1, A/10, classe 2, vani 4, con rendita catastale di Euro 1.032,91, piano 2°;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.62 risulta variato in Via Andrea Pozzo

n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.032,91; variazione nel classamento del 24/01/2012 protocollo n. ss0015331 in atti dal 24/01/2012 variazione di classamento (n. 1590.1/2012) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.62 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.032,91; variazione del 24/01/2011 protocollo n. ss0018365 in atti dal 24/01/2011 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 1822.1/2011) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.62 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.032,91; deriva dalla soppressione dei sub 53-54-55-56 che derivano dal sub 45 che a sua volta deriva dal sub 10-11-39-40; deriva inoltre dalla soppressione dei sub 49-50-51-52 che deriva dal sub 46 che a sua volta deriva dai sub 41-42;

- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.lla 5810 sub.63, Via Andrea Pozzo n° 1, A/10, classe 2, vani 3,5, con rendita catastale di Euro 903,80, piano 2°;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.63 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 903,80; variazione nel classamento del 24/01/2012 protocollo n. ss0015331 in atti dal 24/01/2012 variazione di classamento (n. 1590.1/2012) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.63 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 903,80; variazione del 24/01/2011 protocollo n. ss0018365 in atti dal 24/01/2011 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 1822.1/2011) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.63 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 903,80; deriva dalla soppressione dei sub 53-54-55-56 che derivano dal sub 45 che a sua volta deriva dal sub 10-11-39-40; deriva inoltre dalla soppressione dei sub 49-50-51-52 che deriva dal sub 46 che a sua volta deriva dai sub 41-42;
- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.lla 5810 sub.64, Via Andrea Pozzo n° 1, A/10, classe 2, vani 5, con rendita catastale di Euro 1.291,14, piano 2°;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.64 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.291,14; variazione nel classamento del 24/01/2012 protocollo n. ss0015331 in atti dal 24/01/2012 variazione di classamento (n. 1590.1/2012) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.64 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.291,14; variazione del 24/01/2011 protocollo n. ss0018365 in atti dal 24/01/2011 diversa distribuzione degli

spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 1822.1/2011) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.64 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.291,14; deriva dalla soppressione dei sub 53-54-55-56 che derivano dal sub 45 che a sua volta deriva dal sub 10-11-39-40; deriva inoltre dalla soppressione dei sub 49-50-51-52 che deriva dal sub 46 che a sua volta deriva dai sub 41-42;

- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.lla 5810 sub.65, Via Andrea Pozzo n° 1, A/10, classe 2, vani 11, con rendita catastale di Euro 2.840,51, piano 3°;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.65 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 2.840,51; variazione nel classamento del 24/01/2012 protocollo n. ss0015331 in atti dal 24/01/2012 variazione di classamento (n. 1590.1/2012) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.65 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 2.840,51; variazione del 24/01/2011 protocollo n. ss0018365 in atti dal 24/01/2011 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 1822.1/2011) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.65 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 2.840,51; deriva dalla soppressione dei sub 53-54-55-56 che derivano dal sub 45 che a sua volta deriva dal sub 10-11-39-40; deriva inoltre dalla soppressione dei sub 49-50-51-52 che deriva dal sub 46 che a sua volta deriva dai sub 41-42;
- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.lla 5810 sub.66, Via Andrea Pozzo n° 1, A/10, classe 2, vani 4, con rendita catastale di Euro 1.032,91, piano 3°;** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.66 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.032,91; variazione nel classamento del 24/01/2012 protocollo n. ss0015331 in atti dal 24/01/2012 variazione di classamento (n. 1590.1/2012) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.66 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.032,91; variazione del 24/01/2011 protocollo n. ss0018365 in atti dal 24/01/2011 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 1822.1/2011) l'immobile Fgl. 30 p.lla 5810 sub.66 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1, a/10 - uffici o studi privati, rendita di Euro 1.032,91; deriva dalla soppressione dei sub 53-54-55-56 che derivano dal sub 45 che a sua volta deriva dal sub 10-11-39-40; deriva inoltre dalla soppressione dei sub 49-50-51-52 che deriva dal sub 46 che a sua volta deriva dai sub 41-42;

- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.la 5810 sub.68, bene comune non censibile, Via Andrea Pozzo n° 1, piano 1°**; variazione del 24/01/2011 protocollo n. ss0018365 in atti dal 24/01/2011 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 1822.1/2011) l'immobile Fgl. 30 p.la 5810 sub.68 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1; deriva dalla soppressione dei sub 53-54-55-56 che derivano dal sub 45 che a sua volta deriva dal sub 10-11-39-40; deriva inoltre dalla soppressione dei sub 49-50-51-52 che deriva dal sub 46 che a sua volta deriva dai sub 41-42;
- **Olbia, NCEU Fgl. 30 p.la 5810 sub.69, bene comune non censibile Via Andrea Pozzo n° 1, piano 2°**; variazione del 24/01/2011 protocollo n. ss0018365 in atti dal 24/01/2011 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 1822.1/2011) l'immobile Fgl. 30 p.la 5810 sub.69 risulta variato in Via Andrea Pozzo n° 1; deriva dalla soppressione dei sub 53-54-55-56 che derivano dal sub 45 che a sua volta deriva dal sub 10-11-39-40; deriva inoltre dalla soppressione dei sub 49-50-51-52 che deriva dal sub 46 che a sua volta deriva dai sub 41-42;

Intestati a:

**\_\_\_\_\_** (C.F. \_\_\_\_\_) Quota di 1/1 di piena proprietà.

Le planimetrie catastali sono **conformi** alle planimetrie dello stato di fatto.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

#### **1) IMMOBILI IN OLBIA - LOCALITA' LODDONE**

Gli immobili distinti in catasto terreni al **Censuario di Olbia al Fg 51 mappali 254, 45, 325, 108** (ente urbano), **109** (ente urbano), **110** (ente urbano), sono stati classificati con la seguente destinazione urbanistica:

**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 “E” AGRICOLA** (art. 28 delle Norme di Attuazione) e una parte minore in **fascia di Rispetto Stradale.**

**Piano Urbanistico Comunale** ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 29/07/2020:

**Zona E2.a agricola** (art. 82 delle Norme di Attuazione).

Gli immobili sono oggetto delle norme e vincoli del “Piano di rischio aeroportuale” di cui alla deliberazione di C.C. n. 75 del 18/07/2014 avente oggetto: “Approvazione definitiva piano di rischio aeroportuale, presa d'atto parere ENAC e contestuale riadozione Variante al P.d.F.”. della deliberazione di C.C. n. 9 del 15/01/2015 avente oggetto: “Approvazione mappa ostacoli aeroporto, recepimento osservazioni ENAC”, e della deliberazione di C.C. n. 144 del 17/12/2016 avente oggetto: “Approvazione definitiva piano di rischio aeroportuale, presa d'atto parere ENAC”.

Sono classificati in gran parte nella zona di tutela A

Si osserva la fascia di Rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 30 Ter delle Norme di Attuazione del P.A.I. regionale.

Gli immobili sono oggetto delle norme e i vincoli del Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con deliberazione dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n. 1 del 20/06/2013 e in via definitiva con deliberazione n. 2 del 17/12/2015, classificati in parte maggiore in zona Hi4 a pericolosità idraulica molto elevata (art. 27 delle norme di attuazione del P.A.I. Regionale).

Gli immobili sono oggetto delle norme e i vincoli della Variante al P.d.F. adottata con deliberazione di C.C. n. 11 del 02/03/2016 avente oggetto: approvazione studio di maggior dettaglio ai sensi dell'art. 8 comma 2 della Norme di Attuazione del P.A.I. Del territorio extraurbano parte idraulica, classificati in parte maggiore in Zona Hi4 a pericolosità idraulica molto elevata (art. 27 delle norme di attuazione del P.A.I. Regionale)

Gli immobili sono oggetto delle norme e i vincoli previsti nella Variante al P.d.F. adottata con deliberazione di C.C. n. 10 del 02/03/2016 avente oggetto: 02/03/2016 avente oggetto: Variante Approvazione studio di maggior dettaglio della pericolosità geomorfologica dell'intero territorio comunale – parte frane, classificati in Zona Hg1 a pericolosità di frana moderata.

Gran parte ricade in area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera C del D. lgs. n. 42/2004.

**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 ed 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. Gli immobili ricadono 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.RE. 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.**

Gran parte ricade nella perimetrazione delle aree percorse da incendio, ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche “legge quadro in materia di incendi boschivi”, rilevabile alla data del certificato allegato alla presente Relazione Tecnica, dalle mappe tematiche sul sito della Regione Sardegna.

**N.B. In ordine al frazionamento delle aree e all'uso edificatorio delle stesse, si ritiene importante riportare per esteso quanto previsto dai commi 1-7-8-9-10 dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 così come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione tecnica**

*(Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica)*

## **2) IMMOBILI IN OLBIA – VIA A. POZZO/VIALE A. MORO**

L'immobile distinto in catasto terreni al **Censuario di Olbia al Fg 30 mapp. 5810** “ente urbano”, in catasto fabbricati al Fg 30, mapp. 5810, ubicato in Viale Aldo Moro angolo via Andrea Pozzo in Olbia, è stato classificato con la seguente destinazione urbanistica:

**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 reitero vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n. 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

**ZONA “B3” RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO RADO** (art. 8.2 delle Norme di Attuazione) e una parte minore in **fascia di Rispetto Stradale**.

**Piano Urbanistico Comunale** ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 29/07/2020:

**Zona D – sottozona D2 tessuto produttivo consolidato non pianificato – sub zona D2.a insediamenti commerciali, direzionali e ricettivi** (art. 46 delle Norme di Attuazione).

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

*(Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica)*

**QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOC. LODDONE**

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, il Compendio immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

La parte originaria del Capannone con **Licenza di costruzione del 29.01.1963**; Con **Licenza di costruzione del 22.10.1963** è stato realizzato, in parte, l'ampliamento del capannone e l'abitazione del custode.

Successivamente lo stesso è stato oggetto di intervento edilizio per il quale è stata rilasciata dal Comune di Olbia:

- **Licenza di Costruzione** n. 118 del 25.01.1971 (legge PONTE), intestata a Impresa [REDACTED] che autorizza l'esecuzione dei seguenti lavori:

Costruzione di basamenti per l'installazione di nuovi macchinari.

Costruzione di un locale composto da:

Piano terra: Magazzino, ufficio, sala disegno, direzione, disimpegno,wc.

Piano primo: un vano, tre dormitori operai.

Altro locale composto da : piano terra: laboratorio-deposito.

- **Licenza di Costruzione** n. 574/73 in data 4 marzo 1975 intestata a Impresa [REDACTED] che autorizza l'esecuzione dei seguenti lavori:

Ampliamento magazzini, con cui è stato ampliato il corpo destinato ad uffici ed alloggi operai.

- **Concessione in Sanatoria** prot. n. 2414 del 18 aprile 2002, intestata al Sig. [REDACTED], per le seguenti opere: edificio realizzato su due livelli in difformità della licenza di costruzione rilasciata in data 29.01.1963 e Licenza di costruzione n. 547/73 del 04.03.1975, per piccolo ampliamento abitazione custode, locale all'ingresso, modifiche interne, prospettiche e di destinazione.

Per la costruzione del **fabbricato in corso di costruzione** sul mapp. 254 al Fg 51, non censito in mappa, è stata rilasciata la:

- **Concessione Edilizia** n. 1070 del 13 novembre 2000, **volturata in data 28.04.2003 alla Soc. [REDACTED]**; Realizzazione di un **fabbricato rurale** annesso ad un miglioramento fondiario – azienda florovivaistica, intestata ai

Signori [REDACTED] relativa a opere di miglioramento fondiario- azienda floro-vivaistica in territorio di Olbia – Località Loddone su area distinta in Catasto al Fg 51, mapp. 254

Si è accertato, attraverso il sopralluogo, che le planimetrie degli immobili in oggetto **sono conformi** alle planimetrie del progetto.

### **IMMOBILI IN VIA A. POZZO/VIALE A. MORO**

Il complesso immobiliare sede degli immobili in oggetto è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Olbia:

- **Concessione Edilizia** n. 441 del 22.01.1992, intestata a [REDACTED] per la costruzione di un centro commerciale in viale Aldo Moro, Variante in corso d'opera;
- **Concessione Edilizia** n. 908 del 23.03.1992, intestata a [REDACTED] Variante in corso d'opera alla concessione n. 441/91
- **Concessione in Sanatoria** n. 1487 del 02.08.2001, intestata a [REDACTED] ; Centro Commerciale Mediterraneo.

Sono oggetto della **Concessione a sanatoria** le seguenti unità immobiliari:

piano terra: locale commerciale sub 44, vano scale sub 12, ascensore sub 13;  
 piano primo: locale direzionale sub 17;  
 piano secondo: locale direzionale sub 18;  
 piano terzo: appartamento sub 20.

- **Pratica n. 113213 del 03.12.2010** – Modifiche interne di un negozio, frazionamento di due uffici e cambio di destinazione di due unità da abitazione ad uffici.

Si è accertato, attraverso il sopralluogo, che le planimetrie degli immobili in oggetto sono **conformi** alle planimetrie relative al progetto allegato alla **Pratica n. 113213 del 03.12.2010**.

### **QUESITO N. 7 – “Gravami”**

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

### **QUESITO N. 8 – “Spese”**

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sussistono spese condominiali.

**QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita nei seguenti **lotti**:

**LOTTO N. 1:**

**COMPENDIO IMMOBILIARE** in Comune di Olbia – Località Loddone composto da fabbricati industriali, casa in corso di costruzione e area di sedime, precisamente:

- Capannone industriale;
- edificio composto da magazzino al piano terra e appartamento al piano primo;
- edificio composto al piano terra da magazzino, ufficio, sala disegno, direzione, disimpegno, wc, al piano primo: da un vano, tre dormitori operai.
- altro locale composto da : piano terra: laboratorio-deposito, uffici, magazzini ed appartamento posti ai piani terra e primo, fabbricato in corso di costruzione
- cabina Enel e area di sedime dei fabbricati, in catasto come segue:
- locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 2, cat. C/2, mq 221;
- locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 4, cat. C/2, mq 19;
- appartamento al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 5, cat. A/4, vani 5,5;
- locale ad uso ufficio al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 2, cat. A/10, vani 3,5;
- locale ad uso ufficio al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 3, cat. A/10, vani 5;
- locale ad uso ufficio al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 4, cat. A/10, vani 4;
- appartamento al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 5, cat. A/4, vani 3;
- locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 110, cat. C/2, mq 25;

con **area di sedime dei fabbricati**, dell'estensione complessiva di mq 9669 è identificata nel NCT di detto Comune al Fg 51, part.110, 45 di are 3.00, 59 di are 1.80, 60 di are 9.60, 325 (ex 57) di are 81.12 e 326 di are 1.17 e **terreno** dell'estensione complessiva di mq 3.874 con **entrostante fabbricato in corso di costruzione** non risultante sulle mappe censuarie, identificato nel N.C.T.

al Fg 51, part. 254, confinante nel complesso con Strada Provinciale 24 Olbia-Loiri, strada comunale in disuso, proprietà [REDACTED], salvo altri.

**Valore stimato : € 332.531,50**

## **IMMOBILI SITI IN VIA A. POZZO ANGOLO VIALE A. MORO**

Immobili siti nel Fabbricato urbano sito nel Comune di Olbia – Via Andrea Pozzo angolo Viale Aldo Moro n. 1:

### **- LOTTO N. 2:**

**Locale garage** al piano seminterrato, identificato NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 34**, cat. C/6, mq. 99; confinante con Viale A. Moro, distacco verso via A. Pozzo, parti comuni , salvo altri.

**Valore stimato : € 45.000,00**

### **- LOTTO N. 3:**

**Locale ad uso ufficio** al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub59** (ex sub 39,40,53,54,55,56) A/10 - uffici o studi privati, vani 4. L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 68 (ex sub 56) quale bene come non censibile ai sub 59 e 60; confinante con sub 60, sub 67, affaccio su viale A.Moro, parti comuni, salvo altri.

**Valore stimato : € 128.480,00**

### **- LOTTO N. 4:**

**Locale ad uso ufficio** al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 60** (ex sub 39,40,53,54,55,56) A/10 - uffici o studi privati, vani 2,5. L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 68 (ex sub 56) quale bene come non censibile ai sub 59 e 60; confinante con sub 59, sub 68, sub 61, salvo altri.

**Valore stimato : € 98.560,00**

### **- LOTTO N. 5:**

**Locale ad uso ufficio** al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 61** (ex sub 39,40,53,54,55,56) A/10 - uffici o studi privati, vani 6,5; confinante con sub 60, sub 67, affaccio su viale A. Moro, affaccio su via A. Pozzo, salvo altri.

**Valore stimato : € 271.040,00**

### **- LOTTO N. 6:**

**Locale ad uso ufficio** al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 62** (ex sub 41,42,49,52) A/10 - vani 4. L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 69 (ex sub 52) quale bene come non censibile ai sub 62 e 63; confinante con sub 69, sub 63, affaccio su Viale A. Moro, parti comuni, salvo altri.

**Valore stimato : € 140.800,00**

**- LOTTO N. 7:**

**Locale ad uso ufficio** al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 63** (ex sub 41,42,49,52) A/10 - vani 3,5. L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 69 (ex sub 52) quale bene come non censibile ai sub 62 e 63; confinante con sub 62, sub 69, sub 64, salvo altri.

**Valore stimato : € 126.720,00**

**- LOTTO N. 8:**

**Locale ad uso ufficio** al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 64** (ex sub 41,42,50,51) A/10 - vani 5; confinante con sub 63, sub 67, affaccio su Viale A. Moro, affaccio su via A. Pozzo, salvo altri.

**Valore stimato : € 239.360,00**

**- LOTTO N. 9:**

**Locale ad uso ufficio** al piano terzo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 65** (ex sub 20) A/10 - vani 1, confinante con sub 67, sub 66, affaccio su Viale A. Moro, affaccio su via A. Pozzo, salvo altri.

**Valore stimato : € 417.120,00**

**- LOTTO N. 10:**

**Locale ad uso ufficio** al piano terzo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 66** (ex sub 20) A/10 - vani 4, confinante con sub 65, sub 67, affaccio su via A. Pozzo, salvo altri.

**Valore stimato : € 140.800,00**

**- LOTTO N. 11:**

**Area esterna destinata a parcheggio**, piano terra identificata nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 14**, C/6 - mq. 100;

**Valore stimato : € 40.000,00**

**- LOTTO N. 12:**

**Lastrico solare** mq 351 al piano quarto, identificata nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 22**;

**Valore stimato : € 46.332,00**

**QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

Dica, solo nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per l'intero**.

**QUESITO N. 11** – *“Stato del bene”*

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

**a) Attualmente il COMPENDIO IMMOBILIARE** in Comune di Olbia – **Località Loddone** composto da fabbricati industriali, casa allo stato rustico e aree di sedime e di pertinenza, censite in Catasto come dei seguito:

- locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 2, cat. C/2, mq 221;
- locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 4, cat. C/2, mq 19;
- appartamento al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 5, cat. A/4, vani 5,5;
- locale ad uso ufficio al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 2, cat. A/10, vani 3,5;
- locale ad uso ufficio al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 3, cat. A/10, vani 5;
- locale ad uso ufficio al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 4, cat. A/10, vani 4;
- appartamento al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 5, cat. A/4, vani 3;
- locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 110, cat. C/2, mq 25;

con are di pertinenza e sedime in catasto come segue:

identificata nel NCT di detto Comune al Fg 51, pat.lle 45, 59 , 60 , 325 (ex 57) e 326;

e terreno identificato nel N.C.T. al Fg 51, part. 254 con entrostante **fabbricato** allo stato rustico non risultante sulle mappe censuarie;

**risulta essere libero**.

**Titolo di proprietà:**

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N.4/2019

- Tempio Pausania **rp 3780 rg 4820 del 08-05-2002**, atto tra vivi, **compravendita**, atto pubblico notarile numero 44719 del 23-04-2002 notaio Pistilli Vincenzo di Olbia C.F. PSTVCN53L24H501V. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.51 p.la 108 sub.2, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 221, Olbia NCEU fgl.51 p.la 108 sub.4, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 19, Olbia NCEU fgl.51 p.la 108 sub.5, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5, Olbia NCEU fgl.51 p.la 109 sub.2, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5, Olbia NCEU fgl.51 p.la 109 sub.3, a/10 - uffici o studi privati, vani 5, Olbia NCEU fgl.51 p.la 109 sub.4, a/10 - uffici o studi privati, vani 4, Olbia NCEU fgl.51 p.la 109 sub.5, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3, Olbia NCEU fgl.51 p.la 110 sub.1, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25, Olbia NCT fgl.51 p.la 45, terreno Are 3, Olbia NCT fgl.51 p.la 57, terreno Are 82 Ca 29, Olbia NCT fgl.51 p.la 59, terreno Are 1 Ca 80, Olbia NCT fgl.51 p.la 60, terreno Are 9 Ca 60. Quote di proprietà: **Carlo Cuddasanni (f. )** sede di **Pausania C.F. 01487910414** 1/1 di piena proprietà, **Carlo Cuddasanni (f. )** **Pausania C.F. 01487910414**, in separazione per 1/1 di piena proprietà; N.B. nel presente atto il locale C2 identificato con la p.la 110 è riportato come fg 51 p.la 110 sub 1;

- Tempio Pausania **rp 1053 rg 1423 del 06-02-2003**, atto tra vivi, **compravendita**, atto pubblico notarile numero 57636 del 27-01-2003 notaio Goveani Roberto di Olbia C.F. GVNRRRT57M14G674D. Unità negoziale 1. Olbia NCT sez.A **fgl.51 p.la 254**, terreno; con unità precedente identificata da fgl.51 p.la 170/B. Quote di proprietà: **Carlo Cuddasanni (f. )** sede di **Pausania C.F. 01487910414** 1/1 di piena proprietà, **Carlo Cuddasanni (f. )** (contro) nata a Olbia **Carlo Cuddasanni (f. )** 1/1 di piena proprietà;

**b) Lo stato attuale** dei seguenti immobili siti in via A. Pozzo/Viale A. Moro è il seguente:

- **autorimessa**, al NCEU fgl.30 p.la 5810 **sub 14**, c/6 - **libera**.

Titolo di proprietà: **Decreto di trasferimento immobili** Tempio Pausania **rp 2367 rg 3538 del 24-04-2001**, atto giudiziario numero 197/1 del 27-03-2001 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 **sub.14**, VIALE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 **sub.41**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 **sub.42**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 **sub.20**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 109,91; posto al piano 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.la 5810 **sub.22**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°. Quote di proprietà: **Carlo Cuddasanni (f. )** **Carlo Cuddasanni (f. )**

Decreto di trasferimento immobiliare Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto giudiziario numero 197/1 del 27-03-2001 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.14, VIALE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.41, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.42, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.20, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 109,91; posto al piano 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.22, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°. Quote di proprietà: [redacted] (favore) sede di [redacted] C.F. 82004750905, 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) sede di Olbia [redacted] 1/1 di piena proprietà;

- lastrico solare, al NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 22: **occupato**.

Titolo dell'occupazione: **Il lastrico solare è occupato da un ripetitore**

**Vodafone, per cui è stata fatta richiesta del contratto di locazione alla Vodafone con PEC in data 21.01.2021 e [redacted] i per la**

**[redacted] Società Cattolica S.p.A., nessuna risposta pervenuta.**

**(Si allega PEC richiesta contratto).**

Titolo di proprietà: **Decreto di trasferimento immobili** Tempio Pausania **rp 2367 rg 3538 del 24-04-2001**, atto giudiziario numero 197/1 del 27-03-2001 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.14, VIALE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.41, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.42, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.20, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 109,91; posto al piano 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.22, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°. Quote di proprietà: [redacted] (favore) sede di [redacted] C.F. 82004750905, 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) sede di Olbia [redacted] 1/1 di piena proprietà;

- autorimessa Olbia, NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 34, c/6: **libera**

Titolo di proprietà: **Decreto di trasferimento immobili**,Tempio Pausania **rp 3882 rg 5601 del 19-07-2000**, atto giudiziario numero 374 del 12-06-2000 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.10, VIALE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, c/1 - negozio e bottega, mq. 118,69; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.11, VIA POZZO, c/1 - negozio e bottega, mq. 55,32; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 34, VIALE ALDO MORO, posto auto, mq. 99,15; posto ai piani sotterraneo, terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 39, V.LE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 40, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati. Quote di proprietà: [redacted] (favore) sede di [redacted] C.F. 82004750905, 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) sede di [redacted] C.F. 82004750905, 1/1 di piena proprietà;

[redacted] C.F. 82004750905, 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) sede di [redacted] C.F. 82004750905, 1/1 di piena proprietà;

- ufficio, NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 59, a/10: **libero**

Titolo di proprietà: **Decreto di trasferimento immobili**,Tempio Pausania **rp 3882 rg 5601 del 19-07-2000**, atto giudiziario numero 374 del 12-06-2000 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N.4/2019

sub.10, VIALE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, c/1 - negozio e bottega, mq. 118,69; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.11, VIA POZZO, c/1 - negozio e bottega, mq. 55,32; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 34**, VIALE ALDO MORO, posto auto, mq. 99,15; posto ai piani sotterraneo, terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 39**, V.LE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 40**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati. Quote di proprietà: [redacted] (favore) [redacted] C.F. 01487010414 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) [redacted] C.F. 01236700902 1/1 di piena proprietà;

- **ufficio**, NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 60, a/10: **libero**

**Titolo di proprietà: Decreto di trasferimento immobili**,Tempio Pausania **rp 3882 rg 5601 del 19-07-2000**, atto giudiziario numero 374 del 12-06-2000 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.10, VIALE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, c/1 - negozio e bottega, mq. 118,69; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.11, VIA POZZO, c/1 - negozio e bottega, mq. 55,32; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 34**, VIALE ALDO MORO, posto auto, mq. 99,15; posto ai piani sotterraneo, terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 39**, V.LE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 40**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati. Quote di proprietà: [redacted] (favore) [redacted] [redacted] /1 di piena proprietà, [redacted] (contro) [redacted] /1 di piena proprietà;

- **ufficio**, NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 61, a/10: **libero**

**Titolo di proprietà: Decreto di trasferimento immobili**,Tempio Pausania **rp 3882 rg 5601 del 19-07-2000**, atto giudiziario numero 374 del 12-06-2000 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.10, VIALE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, c/1 - negozio e bottega, mq. 118,69; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.11, VIA POZZO, c/1 - negozio e bottega, mq. 55,32; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 34**, VIALE ALDO MORO, posto auto, mq. 99,15; posto ai piani sotterraneo, terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 39**, V.LE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 40**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati. Quote di proprietà: [redacted] (favore) sede [redacted] C.F. 01487010414 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) sede di Olbia C.F. 01236700902 1/1 di piena proprietà;

- **ufficio**, NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 62, a/10: **libero**

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N.4/2019

Titolo di proprietà: **Decreto di trasferimento immobili** Tempio Pausania **rp 2367 rg 3538 del 24-04-2001**, atto giudiziario numero 197/1 del 27-03-2001 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.14**, VIALE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.41**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.42**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.20**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 109,91; posto al piano 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.22**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°. Quote di proprietà: **[REDACTED]** (favore) sede di **[REDACTED]** C.F. 01487010414 1/1 di piena proprietà, **[REDACTED]** (contro) sede di Olbia C.F. **[REDACTED]** 1/1 di piena proprietà;

- **ufficio**, NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 63, a/10: **libero**

Titolo di proprietà: **Decreto di trasferimento immobili** Tempio Pausania **rp 2367 rg 3538 del 24-04-2001**, atto giudiziario numero 197/1 del 27-03-2001 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.14**, VIALE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.41**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.42**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.20**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 109,91; posto al piano 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.22**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°. Quote di proprietà: **[REDACTED]** (favore) sede di **[REDACTED]** C.F. 01487010414 1/1 di piena proprietà, **[REDACTED]** (contro) sede di **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** 1/1 di piena proprietà;

- **ufficio**, NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 64, a/10 – **libero**

Titolo di proprietà: **Decreto di trasferimento immobili** Tempio Pausania **rp 2367 rg 3538 del 24-04-2001**, atto giudiziario numero 197/1 del 27-03-2001 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.14**, VIALE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.41**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.42**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.20**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 109,91; posto al piano 3°, Olbia NCEU fgl.30

p.lla 5810 **sub.22**, V.LE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] C.F. 01487010414 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) sede di Olbia C.F. 01250700902 1/1 di piena proprietà;

- **ufficio**, NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 65, a/10 – **occupato**

**Titolo dell'occupazione: senza titolo.**

Il Sig. [REDACTED] occupa l'immobile adibito di fatto a civile abitazione, **si allega copia querela per occupazione abusiva contro [REDACTED] (o [REDACTED]) in data 05.03.2020.**

Si riportano di seguito i due Atti attraverso cui sono stati acquistati gli immobili posti al piano terzo (*attualmente sub 65 e sub 66*) in quanto dalle visure storiche relative ai sub 65 e sub 66, tali subalterni risultano originati entrambi dai sub 19 e sub 20, per cui non è possibile determinare con chiarezza la provenienza di ciascun subalterno, (*sono stati richiesti chiarimenti alla proprietà senza ottenere risposta*), *si allegano visure storiche.*

Titolo di proprietà:

-**Decreto di trasferimento immobili** Tempio Pausania **rp 2367 rg 3538 del 24-04-2001**, atto giudiziario numero 197/1 del 27-03-2001 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.14**, VIALE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.41**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.42**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, **Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.20**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 109,91; posto al piano 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.22**, V.LE ALDO MORO ANG.VIA POZZO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°.

Quote di proprietà: [REDACTED] l. (favore) [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) sede di Olbia C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;

- **Compravendita** Tempio Pausania **rp 7695 rg 9871 del 06-09-2002**, atto tra vivi, atto pubblico notarile numero 87532 del 21-08-2002 notaio Mancini Giuseppe di Urbani C.F. MNCGPP52H17A783M, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. **Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub.19**, VIALE ALDO MORO n° SN, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5,5; posto al piano 3°. Quote di proprietà: [REDACTED] l. (favore) [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] - [REDACTED] C.F. [REDACTED], in separazione per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) [REDACTED] C.F. [REDACTED], in separazione per 1/2 di piena proprietà;

- **ufficio**, NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 66 a/10 – **libero**

Si riportano di seguito i due Atti attraverso cui sono stati acquistati gli immobili posti al piano terzo (*attualmente sub 65 e sub 66*) in quanto dalle visure storiche relative ai sub 65 e sub 66, tali subalterni risultano originati entrambi dai sub 19 e sub 20, per cui non è possibile determinare con chiarezza la provenienza di ciascun subalterno, (*sono stati richiesti chiarimenti alla proprietà senza ottenere risposta*), si allegano visure storiche.

Titolo di proprietà: **Decreto di trasferimento immobili** Tempio Pausania **rp 2367 rg 3538 del 24-04-2001**, atto giudiziario numero 197/1 del 27-03-2001 pubblico ufficiale Tribunale Di Tempio Pausania di Tempio Pausania C.F. 82004750905, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.14**, VIALE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 100; posto ai piani terreno, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.41**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.42**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/10 - uffici o studi privati; posto al piano 2°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.20**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 109,91; posto al piano 3°, Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.22**, V.LE ALDO MORO ANG. VIA POZZO, lastrico solare, mq. 351; posto al piano 4°. Quote di proprietà: [redacted] (favore) sede di [redacted] C.F. 01425010414 1/1 di piena proprietà, [redacted] di Olbia C.F. 01226700900 1/1 di piena proprietà;

- **Compravendita** Tempio Pausania **rp 7695 rg 9871 del 06-09-2002**, atto tra vivi, atto pubblico notarile numero 87532 del 21-08-2002 notaio Mancini Giuseppe di Urbania C.F. MNCGPP52H17A783M, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Olbia NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub.19**, VIALE ALDO MORO n° SN, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5,5; posto al piano 3°. Quote di proprietà: [redacted] (favore) sede di [redacted] C.F. 01742710005 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) [redacted] C.F. [redacted], in separazione per 1/2 di piena proprietà, [redacted] in separazione per 1/2 di piena proprietà;

### **QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

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

Gli immobili oggetto di perizia non sono occupati da coniugi separati.

### **QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine

edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità relativi agli immobili pignorati.

#### **QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**

**Determini il valore** di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

##### **1) Il valore più probabile del**

**COMPENDIO IMMOBILIARE in Comune di Olbia – Località Loddone** composto da fabbricati industriali , casa in corso di costruzione e area di sedime, in catasto come segue:

- locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 2, cat. C/2, mq 221;
- locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 4, cat. C/2, mq 19;
- appartamento al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 5, cat. A/4, vani 5,5;
- locale ad uso ufficio al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 2, cat. A/10, vani 3,5;
- locale ad uso ufficio al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 3, cat. A/10, vani 5;
- locale ad uso ufficio al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 4, cat. A/10, vani 4;
- appartamento al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 5, cat. A/4, vani 3;
- locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 110, cat. C/2, mq 25;
- con are di pertinenza e sedime dell'estensione complessiva di mq 9669 identificata nel NCT di detto Comune al Fg 51, **pat.lle 45** di are 3.00, **59** di are 1.80, **60** di are 9.60, **325** (ex 57) di are 81.12 e **326** di are 1.17;

e **terreno** identificato nel N.C.T. di detto comune al Fg 51, **part. 254 AA** seminativo di are 0.46 e AB pascolo di are 38.28 con entrostante **fabbricato allo stato rustico** non risultante sulle mappe censuarie;  
 è stato stimato a corpo in € 335.000,00

Resteranno a carico dell'acquirente le spese per la rimozione e trasporto amianto pari a € 2.468,50 + IVA(come da preventivo Ditta specializzata allegato alla relazione), pertanto il valore stimato risulta di € 332.531,50.

**Valore stimato : € 332.531,50**

### ***IMMOBILI SITI IN VIA A.POZZO ANGOLO VIALE A.MORO***

**Il valore** più probabile degli immobili siti in via A. Pozzo angolo viale A. Moro risulta come di seguito:

- **Locale garage** al piano seminterrato, via A. Pozzo n. 1, identificato NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 34**;

Il valore più probabile del locale garage è stato stimato a corpo in € 45.000,00  
 pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 45.000,00**

- **Locale ad uso ufficio** al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 59** (ex sub 39,40,53,54,55,56). L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 68 (ex sub 56) quale bene comune non censibile ai sub 59 e 60;

**Il valore** più probabile del locale ad uso ufficio è stato stimato in Euro 2.200,00 per metroquadrato di superficie commerciale,  
 Valore stimato : Euro 160.600,00

applicando a tale valutazione:

il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80; si ottiene:  
 $160.600,00 \times 0,80 = € 128.480,00$

pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 128.480,00**

- **Locale ad uso ufficio** al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 60** (ex sub 39,40,53,54,55,56). L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 68 (ex sub 56) quale bene comune non censibile ai sub 59 e 60;

**Il valore** più probabile del locale ad uso ufficio è stato stimato in Euro 2.200,00 per metroquadrato di superficie commerciale,  
 Valore stimato : Euro 123.200,00

applicando a tale valutazione:

il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80; si ottiene:  
 $123.200,00 \times 0,80 = € 98.560,00$

pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 98.560,00**

**Locale ad uso ufficio** al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 61** (ex sub 39,40,53,54,55,56);

**Il valore** più probabile del locale ad uso ufficio è stato stimato in Euro 2.200,00 per metroquadrato di superficie commerciale,  
 Valore stimato : Euro 338.800,00

applicando a tale valutazione:

il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80; si ottiene:

$338.800,00 \times 0,80 = € 271.040,00$

pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 271.040,00**

- **Locale ad uso ufficio** al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 62** (ex sub 41,42,49,52). L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 69 (ex sub 52) quale bene come non censibile ai sub 62 e 63;

**Il valore** più probabile del locale ad uso ufficio è stato stimato in Euro 2.200,00 per metroquadrato di superficie commerciale,

Valore stimato : Euro 176.000,00

applicando a tale valutazione:

il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80; si ottiene:

$176.000,00 \times 0,80 = € 140.800,00$

pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 140.800,00**

- **Locale ad uso ufficio** al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 63** (ex sub 41,42,49,52). L'unità gode di diritti indivisi sulla particella 5810 sub 69 (ex sub 52) quale bene come non censibile ai sub 62 e 63;

**Il valore** più probabile del locale ad uso ufficio è stato stimato in Euro 2.200,00 per metroquadrato di superficie commerciale,

Valore stimato : Euro 158.400,00

applicando a tale valutazione:

il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80; si ottiene:

$158.400,00 \times 0,80 = € 126.720,00$

pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 126.720,00**

- **Locale ad uso ufficio** al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 64** (ex sub 41,42,50,51);

**Il valore** più probabile del locale ad uso ufficio è stato stimato in Euro 2.200,00 per metroquadrato di superficie commerciale,

Valore stimato : Euro 299.200,00

applicando a tale valutazione:

il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80; si ottiene:

$299.200,00 \times 0,80 = € 239.360,00$

pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 239.360,00**

- **Locale ad uso ufficio** al piano terzo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 **sub 65** (ex sub 20);

**Il valore** più probabile del locale ad uso ufficio è stato stimato in Euro 2.200,00 per metroquadrato di superficie commerciale,

Valore stimato : Euro 521.400,00

applicando a tale valutazione:

il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80; si ottiene:

$521.400,00 \times 0,80 = € 417.120,00$

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

████████████████████  
████████████████████  
Ruolo G.ES. N.4/2019

**Si precisa che la valutazione di codesto immobile, occupato dal Sig. Chessa, Gian Mario, non tiene conto del coefficiente di differenziazione relativo alla occupazione dell'immobile in quanto: occupato senza titolo.**

**pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta di € 417.120,00**

**- Locale ad uso ufficio** al piano terzo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 66 (ex sub 20);

Il valore più probabile del locale ad uso ufficio è stato stimato in Euro 2.200,00 per metroquadrato di superficie commerciale,

Valore stimato : Euro 176.000,00

applicando a tale valutazione:

il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80; si ottiene:

$176.000,00 \times 0,80 = € 140.800,00$

**pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta di € 140.800,00**

**- Area esterna destinata a parcheggio**, piano terra identificata nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub14,

Il valore più probabile dell'area esterna destinata a parcheggio è stata stimata a corpo in € 40.000,00

**pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta di : € 40.000,00**

**- Lastrico solare** mq 351 al piano quarto, identificata nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 22;

Il valore più probabile del lastrico solare è stato stimato a corpo in € 77.220,00:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80;

- il coefficiente di differenziazione per immobile occupato (*ripetitore Vodafone*) pari a 0.75;

si ottiene:

$€ 77.220,00 \times 0,80 \times 0,75 = € 46.332,00$

**Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta di € 46.332,00**

**TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONI IMMOBILI IN VIALE A. POZZO/VIALE A. MORO**

SUBALTERNO	SUPERFICIE NETTA MQ	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE TERRAZZI MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	prezzo di mercato per unità immobiliare
SUB 14 (PARCHEGGI ESTERNI)	/	100	/	100	€ 40.000,00
SUB 34 (PARCHEGGIO INTERNO)	/	100	/	100	€ 45.000,00
SUB 59 (Piano Primo)	56	67	20	73	€ 128.480,00
SUB 60 (Piano Primo)	50	56	/	56	€ 98.560,00
SUB 61 (Piano Primo)	124	140	48	154	€ 271.040,00
SUB 62 (Piano Secondo)	63	74	20	80	€ 140.800,00
SUB 63 (Piano Secondo)	66	72	/	72	€ 126.720,00
SUB 64 (Piano Secondo)	107	122	48	136	€ 239.360,00
SUB 65 (Piano Terzo)	198	223	48	237	€ 417.120,00
SUB 66 (Piano Terzo)	64	74	20	80	€ 140.800,00
SUB 22 (LASTRICO SOLARE)	/	351,48	/	351	€ 46.332,00
<b>Totale</b>					<b>€ 1.694.212,00</b>

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si è considerata la particolare congiuntura in cui si trova il mercato immobiliare, che, già prima dell'emergenza Covid, presentava un aumento dell'offerta ed una contrazione della domanda che ha portato ad una costante diminuzione dei prezzi di vendita.

Per effetto della pandemia, gli edifici con destinazione *ufficio* hanno subito una riduzione dei prezzi di mercato dovuta alla diffusione dello smart working e alla ricerca di abitazioni con spazi più ampi, adatti allo svolgimento del lavoro in casa, ma anche confortevoli per rendere piacevole il maggior tempo da trascorrere in casa, quindi con spazi esterni di pertinenza all'abitazione o ampie terrazze.

Viale Aldo Moro è stato negli anni '80 e '90, una delle arterie, cuore pulsante dell'economia di Olbia, zona di espansione del terziario e area commerciale, ma anche ospedaliera e di svariati servizi; successivamente, in seguito alla crisi economica a partire dal 2008, tale zona ha subito un progressivo declino, che non

esclude una ripresa post pandemia, che orienta lo scenario immobiliare del 2021/2022 sull'incentivazione delle ristrutturazioni per effetto dell'Ecobonus inserito nel Decreto Rilancio del Governo (detrazioni fino al 110%). Questo si coniuga con i primi segnali di riqualificazione dell'intera area che si estende alla parte alta di Viale Aldo Moro a partire da consistenti interventi di viabilità ed una conseguente rivalorizzazione dell'intera area.

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità;
- occupazione dell'immobile;
- destinazione urbanistica;

Per la stima degli immobili in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

- "OMI" Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.
- "Nomisma Immobiliare": Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano;
- "Consulente Immobiliare" – Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE";

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

- la localizzazione;
- pregio ambientale e panoramicità;
- previsioni di piano;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione;
- età dell'immobile;
- dotazione di impianti;

#### **QUESITO N. 15 – “Quantificazione costi smaltimento amianto”**

In data 20.05.2020 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Costanza Teti, letta l'istanza del custode IVG del 6.05.2020, volta ad informare il G.E. che su uno dei fabbricati pignorati è stata rilevata la presenza di amianto, manda al Consulente tecnico perchè fornisca chiarimenti, e se del caso, predisponga perizia integrativa nella quale abbia cura di ben quantificare i costi di smaltimento del materiale pericoloso, che andranno detratti dal valore di stima.

E' stato rilevata tra gli immobili in località Loddone la presenza di tettoie e tubazioni in *eternit* per una superficie totale di **mq 85** (*cf. doc. fotografica*).

I costi relativi alla rimozione del materiale che comprendono:

- Piano di lavoro redatto da tecnico qualificato;
- Notifica alla A.S.L. di competenza;
- Smontaggio e rimozione di manufatti in amianto in matrice compatta;
- Incapsulamento e certificazione di avvenuta bonifica;
- Trasporto a impianto autorizzato;

- Trasferimento a impianto autorizzato;  
- Ponteggio  
sono stati stimati in € **2.468,50 + IVA**  
somma detratta dal valore di stima.

*(Si allega preventivo Ditta specializzata CO.TE.AM di Murgia G.B. & C. s.n.c.)*

**CONCLUSIONI:**

La presente relazione viene depositata, insieme alla documentazione fotografica e agli allegati di cui all'elenco alle pagg. 76, 77e 78, presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica;

la relazione tecnica viene inviata all'Avv. Giacomo Spinaci (per la Società Esecutata) e all'Avv. Gaetano Biocca (per il Creditore procedente).

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania 13.02.2021

Arch. Anna Maria Muzzetto

*Si allegano:*

1. - *Verbale di sopralluogo n. 1;*
  2. - *Verbale di sopralluogo n. 2;*
  3. - *Verbale di sopralluogo n. 3;*
  4. - *Verbale di sopralluogo n. 4;*
- 5.- *Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:*
- locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 2;*
  - locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 4;*
  - appartamento al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 108, sub 5;*
  - locale ad uso ufficio al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 2;*
  - locale ad uso ufficio al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 3*
  - locale ad uso ufficio al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 4;*
  - appartamento al piano primo, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 109, sub 5;*
  - locale magazzino al piano terra, identificato al N.C.E.U. Al Fg 51 part. 110;*
  - area di sedime del fabbricato, nel NCT di detto Comune al Fg 51, **pat.lla 45** di are 3.00 – **59** di are 1.80 - **60** di are 9.60 - **325** (ex 57) di are 81.12 e **326** (ex 57) di are 1.17;*
  - terreno sito in Comune di Olbia – Località Loddone, con entrostante fabbricato costruzione identificato nel N.C.T. al Fg 51, part. **254 AA** e **AB**.*
  - Locale garage al piano seminterrato, identificato NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 34;*
  - Locale ad uso ufficio al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 59;*
  - Locale ad uso ufficio al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 60;*
  - Locale ad uso ufficio al piano primo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 61;*
  - Locale ad uso ufficio al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 62;*
  - Locale ad uso ufficio al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 63;*
  - Locale ad uso ufficio al piano secondo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 64;*

- Locale ad uso ufficio al piano terzo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 65;
- Locale ad uso ufficio al piano terzo, identificato nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 66;
- Area esterna destinata a parcheggio, piano terra identificata nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub14;
- Lastrico solare mq 351 al piano quarto, identificata nel NCEU fgl.30 p.lla 5810 sub 22;

6 - Planimetrie catastali degli immobili pignorati scala 1:200;

7. - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:

**COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOC. LODDONE**

- Licenza di costruzione del 29.01.1963;
- Licenza di Costruzione n. 118 del 25.01.1971 (legge PONTE);
- Licenza di Costruzione n. 574/73 in data 4 marzo 1975;
- Concessione in Sanatoria prot. n. 2414 del 18 aprile 2002,
- fabbricato in corso di costruzione sul mapp. 254 al Fg 51:
- Concessione Edilizia n. 1070 del 13 novembre 2000, volturata in data 28.04.2003 alla Soc. Cave Caldosu Srl:

**IMMOBILI IN VIA A. POZZO/VIALE A. MORO**

- Concessione Edilizia n. 441 del 22.01.1992;
- Concessione Edilizia n. 908 del 23.03.1992;
- Concessione in Sanatoria n. 1487 del 02.08.2001;
- Pratica n. 113213 del 03.12.2010;

8. - Certificato di destinazione urbanistica Immobili in località Loddone;

9. - Certificato di destinazione urbanistica Immobili in via A. Pozzo/viale A. Moro;

10. - Copia Denuncia Querela -Cave Caldosu S.r.l. contro Chessa Gian Mario;

11. - Atti di Vendita e Decreti di trasferimento:

- **Compravendita**, Tempio Pausania rp 3780 rg 4820 del 08-05-2002, atto pubblico notarile numero 44719 del 23-04-2002 notaio Pistilli Vincenzo di Olbia;
- **Compravendita**, Tempio Pausania rp 1053 rg 1423 del 06-02-2003, atto pubblico notarile numero 57636 del 27-01-2003 notaio Goveani Roberto di Olbia;
- **Decreto di trasferimento immobili** Tempio Pausania rp 2367 rg 3538 del 24-04-2001, atto giudiziario numero 197/1 del 27-03-2001;
- **Decreto di trasferimento immobili**,Tempio Pausania rp 3882 rg 5601 del 19-07-2000, atto giudiziario numero 374 del 12-06-2000;
- **Compravendita** Tempio Pausania rp 7695 rg 9871 del 06-09-2002, atto tra vivi, atto pubblico notarile numero 87532 del 21-08-2002 notaio Mancini Giuseppe di Urbana;

- 12. - Preventivo rimozione Amianto;*
- 13. - Copia PEC - Richiesta contatto Vodafone ripetitore su lastrico solare;*
- 15.- Documentazione fotografica Immobili in località Loddone;*
- 16. Documentazione fotografica Immobili in via A. Pozzo/Viale A. Moro;*
- 17.- Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. N° 4/2019 unita alla 83/2017;*
- 18 - Fatture e ricevute spese.*