



# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## RELAZIONE DI STIMA

DEGLI IMMOBILI PIGNORATI  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N. 314/2017 TEMPIO PAUSANIA R.G.E.

CREDITORE PIGNORANTE

.....  
.....

CREDITORE INTERVENUTO

.....

CREDITORE INTERVENUTO

.....

DEBITORI

.....  
.....

***Il Giudice dell'Esecuzione  
(dott.ssa Costanza Teti)***

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(geom. Gerolamo Carboni)***



## INDICE

A	
ELENCO ALLEGATI: .....	2
C	
CONCLUSIONI.....	16
Q	
<i>QUESITO N° 1: verifica completezza della documentazione.....</i>	<i>3</i>
<i>QUESITO N° 2: descrizione del bene.....</i>	<i>8</i>
<i>QUESITO N° 3: accertamento tra descrizione in pignoramento e stato attuale.....</i>	<i>10</i>
<i>QUESITO N° 4: proceda, ove necessario, ad eseguire le necess. variazi. catastali .....</i>	<i>10</i>
<i>QUESITO N° 5: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..</i>	<i>11</i>
<i>QUESITO N° 6: indichi la conformità o meno della costruzione alle autoriz. o concess. amministr. e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.....</i>	<i>11</i>
<i>QUESITO N° 7: verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico</i>	<i>12</i>
<i>QUESITO N° 8: specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manu.....</i>	<i>12</i>
<i>QUESITO N° 9: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....</i>	<i>12</i>
<i>QUESITO N° 10: dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.....</i>	<i>12</i>
<i>QUESITO N° 11: accerti se l'immobile è libero o occupato.....</i>	<i>13</i>
<i>QUESITO N° 12: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....</i>	<i>13</i>
<i>QUESITO N° 13: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.....</i>	<i>13</i>
V	
QUESITO N° 14: determini il valore di mercato dell'immobile.....	13

**ALLEGATI**

Allegato n. 1:	verbale di accesso immobile	pag. 18
Allegato n. 2:	rilievo fotografico	pag. 21
Allegato n. 3:	inquadramento territoriale	pag. 38
Allegato n. 4:	planimetrie catastale	pag. 40
Allegato n. 5:	estratto elaborati concessione n° 172/1976	pag. 42
Allegato n. 6:	visura catastale	pag. 46
Allegato n. 7:	rappresentazione grafica immobile	pag. 52



\*\*\* \*\*

Il giorno 11.11.2019, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Gerolamo Carboni con studio in Tempio Pausania, via San Pietro 18, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 1675; in tale udienza il sottoscritto C.T.U. ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".


### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

*Quesiti:*

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

***Elenco delle trascrizioni e relazione notarile allagata agli atti:***



		<b>Nota di trascrizione</b>	
Direzione provinciale di SASSARI Ufficio provinciale - Termini Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO BADSANTA		Registro generale n. 11175 Registro particolare n. 9048 Presentazione n. 7 del 21/12/2017	
Pag. 2 - 1/15			
Indirizzo:	VIA DEGLI ASFODELI	N. civico	
Piano:	T		
Intervalle n.:			
Comune:	0015 - CLRIA (SS)		
Catasto:	TABERSCATI		
Sezione catastrale:	Foglio 3	Particella:	356
Nota:	CL - NEGOZI E BOUTIQUE	Consistenza:	
Indirizzo:	VIA DEGLI ASFODELI	Subalterno 6	
Piano:	T	N. civico	

---

### Sezione C - Soggetti

**A favore**

Soggetto n. 1 in qualità di:  
 Denominazione o ragione sociale:  
 Sede: MILANO (MI)  
 Codice fiscale: 04257080900  
 Relativamente all'unità immobiliare n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 in qualità di:  
 Denominazione o ragione sociale:  
 Sede:  
 Codice fiscale: 03492520630  
 Relativamente all'unità immobiliare n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

---

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri soggetti che si ritiene utile indicare in fase della pubblicità immobiliare



ERBARO - NOTARI - RAMPOLLA  
*& Associati*

PROF. MARIO NOTARI - MODIGLIANO  
 ORDINAMENTO DEL DIRITTO COMMERCIALE  
 ALL'UNIVERSITÀ BOLOGNA DI MILANO  
 DOTT. FILIPPO ZARBINI - NOTARIO  
 DOTT. STEFANO RAMPOLLA - NOTARIO  
 DOTT. STEFANIA BECELLI - NOTARIO  
 DOTT. FEDERICO MOTTOLA LUCANO - NOTARIO  
 DOTT. MARCO FERRARI - MODIGLIANO

AVV. ENRICA ERBARO (CON COOPERAZIONE)  
 AVV. MARIA RAFFAELLA FREDERICI  
 AVV. FRANCESCO COSTANZINI  
 AVV. ERMONE BOCE  
 AVV. STEFANO PASQUANTONIO  
 AVV. ALESSANDRO FRANCESCHI  
 AVV. PAOLA MORILLO

PIZZA - MILANO  
 VIA METASTASIO, 5  
 TEL. 02.49.487.1  
 FAX 02.49.487.137

STUDIO ASSOCIATO  
 CORSO DE' SINTONIERA, 49  
 TEL. 031.889.887  
 CANTINA RECORDARIO  
 WWW.ERBARO.IT

Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa dalla società:

Factorit S.p.A., con sede in Milano, Via Cino del Duca n. 12, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi 04797080969, elettivamente domiciliata presso lo Studio Legale Giovanardi Pototschnig & Associati, con sede in Milano, Piazza del Liberty n. 8;

nei confronti della società:

1. con sede in Via Roma n. 156, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli

in virtù del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il giorno 21 dicembre 2017 ai numeri 11175/8048, notificato il giorno 6 dicembre 2017.

\*\*\*

Io sottoscritto dottor STEFANO RAMPOLLA, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, con studio in Milano, Via Metastasio n. 5, esaminati i registri del Catasto di Sassari e dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, nel ventennio,

ATTESTO

quanto segue:

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

a) Piena proprietà dei beni descritti come segue nell'atto di pignoramento:

- unità immobiliare sita in Olbia (SS), censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Olbia, foglio 1, particella 356, subalterno 5, categoria C/1, (negozi e botteghe), classe 4, consistenza 61 mq., via Degli Asfodeli snc, piano T (di proprietà di Devil Computer System per la quota di 1/1);

- unità immobiliare sita in Olbia (SS), censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Olbia, foglio 1, particella 356, subalterno 6, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 4, consistenza 64 mq., via Degli Asfodeli snc, piano T (di proprietà di Devil Computer System per la quota di 1/1);

b) Descrizione dei suddetti beni immobili secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali;

STUDIO ASSOCIATO - CHOICE FISCALE E PARTITA IVA 0278159126

in Comune di Olbia (SS), alla Via Degli Asfodeli s.n.c., nel complesso turistico residenziale denominato "Punta degli Asfodeli", costituito da sei corpi di fabbrica, e precisamente nel fabbricato "R":

- unità immobiliare ad uso commerciale, al piano terreno, costituita da tre vani e servizi, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia come segue:

Foglio 1, mappale 356, sub. 5, Via Degli Asfodeli s.n.c., piano T, categoria C/1, classe 4, mq. 61, superficie catastale totale mq. 56, R.C. Euro 2.794,39;

- unità immobiliare ad uso commerciale, al piano terreno, costituita da due vani e servizi, con annesso vano di magazzino, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia come segue:

Foglio 1, mappale 356, sub. 6, Via Degli Asfodeli s.n.c., piano T, categoria C/1, classe 4, mq. 64, superficie catastale totale mq. 55, R.C. Euro 2.931,82.

## 2) STORIA IPOTECARIA:

A tutto il giorno 8 febbraio 2018, gli immobili sopra descritti risultano in piena proprietà della sopra citata s.p.a., ad essa pervenuti con decreto di

trasferimento dal signor [redacted], in data 5 novembre 2007 numero 135/2007, emesso dal Tribunale di Tempio Pausania, trascritto presso i Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 10 dicembre 2007 ai numeri 14749/9076.

Al signor [redacted] detti beni erano pervenuti con atto di vendita in data 10 settembre 1999 n. 100794 di repertorio notaio Eugenio Castelli di Olbia, trascritto presso i Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 22 settembre 1999 ai numeri 7757/5502.

Al venditori signori [redacted] detti beni erano pervenuti con atto di vendita in data 2 giugno 1988 n. 55015/10123 di repertorio notaio Francesco Passari di Breno, registrato a Breno il giorno 21 giugno 1988 al n. 1109 Mod. 2V, trascritto presso i Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 28 luglio 1988 ai numeri 42252/106.

Nel ventennio in esame, detti beni risultano essere liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità presso i Registri Immobiliari di Tempio Pausania:

= ipoteca giudiziale in data 25 febbraio 2011 ai numeri 1973/349, per Euro 810.971,38, a favore della società Factorit S.p.A., con sede in Milano, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Milano in data 27 dicembre 2010;

= ipoteca legale in data 16 luglio 2013 ai numeri 5710/790, per Euro 2.064.068,10, a favore di Equitalia Sud S.p.A., con sede in Roma;

= trascrizione in data 21 dicembre 2017 ai numeri 11175/8048, relativa al sopra citato pignoramento immobiliare a favore di Factorit S.p.A., con sede in Milano.

Milano, 12 febbraio 2018.

**Mancano le planimetrie catastali che sono state prodotte e alleggate alla presente perizia.**

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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, "rd 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, far-

macie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferroviarie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

**Accesso all'immobile effettuato in data 24/09/2021 alle ore 11.00.**

#### IMMOBILE -1-

L'oggetto del pignoramento di proprietà ..... è un immobile con destinazione **commerciale** che si trova in:

COMUNE	OLBIA
LOCALITÀ	PORTO ROTONDO - Punta Asfodeli
VIA E NUMERO CIVICO	VIA ISCIA PIUMICA SNC
CONDOMINIO	"Punta Asfodeli"
PIANO	terra
INTERNO	
DATI CATASTALI ATTUALI	catasto fabbricati, comune di OLBIA , foglio 1, particella 356 sub 5, categoria <b>C1</b> classe 4, cons. 61 mq, rendita € 2794.39
CONFINI	SU TUTTI I LATI CON SPAZIO CONDOMINIALE
COMPOSIZIONE	Vano principale con bagno più vani accessori con bagno
PARTI COMUNI	Copertura, camminamenti spazi aperti.
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	9,50/1000
SUPERFICIE COMMERCIALE	71.11 mq
SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE NEGOZIO PIÙ ACCESSORI	65.21 mq

#### Calcolo superficie commerciale

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	<b>Locale commerciale</b> piano terra	71.11	1	71.11
2		-	0,50	
3		-	0,50	
4		-	0,25	
5		-	0,10	
3	Totale			71.11

#### Caratteristiche strutturali

STRUTTURE VERTICALI PORTANTI	Muratura in blocchi di cls strutturali in c.a. cm 30
TAMPONAMENTO	Muratura interna ed esterna rifinita con intonaco
INFISSI ESTERNI	legno.
SOLAI	Laterocemento.
INFISSI INTERNI	Legno.
TRAMEZZATURE	Muratura da cm 10 con finitura ad intonaco.
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Piastrelle
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	
PAVIMENTAZIONE ESTERNA	Piastrelle.
IMPIANTI ELETTRICI	Sottotraccia.

Le unità immobiliari di cui trattasi distano:

DALLA CENTRALISSIMA VIA BAIA SARDEGNA OVVERO SP 162	1500 metri
---	------------





ORIENTALE SARDA SS125	5 km
DAL MARE	ca. 92 metri dalla battigia
AEROPORTO	ca. 13 km (Olbia);
PORTO	ca. 10 km (Olbia);

Alla data di accesso, l'immobile era integro dal punto di vista strutturale con qualche evidente traccia di umidità affiorante dal pavimento e tracce di umidità ascendente sui muri. Con un modesto intervento di manutenzione il locale potrebbe essere idoneo all'utilizzo .

## IMMOBILE -2-

L'oggetto del pignoramento di proprietà ....., è un immobile con destinazione **commerciale** che si trova in:

COMUNE	OLBIA
LOCALITÀ	PORTO ROTONDO - Punta Asfodeli
VIA E NUMERO CIVICO	VIA ISCIA PIUMICA SNC
CONDOMINIO	"Punta Asfodeli"
PIANO	terra
INTERNO	
DATI CATASTALI ATTUALI	catasto fabbricati, comune di OLBIA , foglio 1, particella 356 sub 6, categoria <b>C1</b> classe 4, cons. 64 mq, rendita € 2931.82
CONFINI	SU TUTTI I LATI CON SPAZIO CONDOMINIALE
COMPOSIZIONE	Vano principale con bagno più vani accessori con bagno
PARTI COMUNI	Copertura, camminamenti spazi aperti.
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	16,93/1000
SUPERFICIE COMMERCIALE	75.43 mq
SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE NEGOZIO PIÙ ACCESSORI	64.83 mq

### Calcolo superficie commerciale

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	<b>Locale commerciale</b> piano terra	75.43	1	75.43
2		-	0,50	
3		-	0,50	
4		-	0,25	
5		-	0,10	
3	Totale			75.43

### Caratteristiche strutturali

STRUTTURE VERTICALI PORTANTI	Muratura in blocchi di cls struttura in c.a. cm 30
TAMPONAMENTO	Muratura interna ed esterna rifinita con intonaco
INFISSI ESTERNI	legno
SOLAI	Laterocemento.
INFISSI INTERNI	Legno.
TRAMEZZATURE	Muratura da cm 10 con finitura ad intonaco.
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Piastrelle
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	
PAVIMENTAZIONE ESTERNA	Piastrelle.
IMPIANTI ELETTRICI	Sottotraccia.

### Le unità immobiliari di cui trattasi distano:

DALLA CENTRALISSIMA VIA BAIA SARDINIA OVVERO SP 162	1500 metri
ORIENTALE SARDA SS125	5 km



DAL MARE	ca. 92 metri dalla battigia
AEROPORTO	ca. 13 km (Olbia);
PORTO	ca. 10 km (Olbia);

Alla data di accesso, l'immobile era integro dal punto di vista strutturale con qualche evidente traccia di umidità affiorante dal pavimento e tracce di umidità ascendente sui muri. Con un modesto intervento di manutenzione il locale potrebbe essere idoneo all'utilizzo .

Allegato n. 1: verbali di accesso immobile

Allegato n. 2: rilievo fotografico

Allegato n. 3: inquadramento territoriale

Allegato n. 4: planimetrie catastali

Allegato n. 6: visure catastali

3) *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:*

*Gli immobile sono ubicati in località **Porto Rotondo Punta Asfodeli via Ischia Piu-mica snc**, piano terra, in comune di **Olbia**.*

a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **consentono l'identificazione.***

b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **i dati catastali consentono di identificare il 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; **si è riprodotta la visura storica di identificazione il bene.***

4) *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; **si ritiene necessario procedere all'aggiornamento catastale in quanto gli edifici seppur coincidenti per dimensioni con le schede catastali sono stati modificati all'interno. Avendo presentato istanza al Giudice e non avendo avuto ancora l'autorizzazione si procede con la stesura della perizia allegando le piantine dello stato attuale dei luoghi.***

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **locali commerciali.***

6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. 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 della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della 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; **a seguito del sopralluogo agli immobili effettuato in data 24/09/2021 e dopo aver estratto dal comune di Olbia, gli atti amministrativi ufficiali, in data 31/03/2022, si è constatato che:**

**la licenza di costruzione, che ha generato gli immobili in oggetto, è la n° 390 del 20/12/1974; gli immobili oggetto della presente perizia, sono per dimensioni sovrapponibili alle dimensioni previste nel progetto approvato; la destinazione d'uso dei due immobili è attualmente è in parte compatibile con la destinazione d'uso autorizzata con licenza 390/74.**

**L'immobile -1- in catasto sub 5, attualmente privo di arredi, ad eccezione di qualche letto e di qualche armadio, non indica l'effettivo utilizzo del locale al momento del sopralluogo quindi, il locale potrebbe essere utilizzato con la destinazione d'uso urbanistica e catastale come previsto nel progetto approvato e precisamente come locale bar. Sono riscontrabili piccole difformità sia interne che esterne che non riguardano le superfici e i volumi dell'edificio. Tali difformità possono essere sanate con procedura di accertamento di conformità.**

**L'immobile -2- in catasto sub 6, attualmente arredato come locale bar, è in contrasto dal punto di vista strutturale e urbanistico con il progetto approvato ma coerente con la destinazione catastale che indica l'edificio come commerciale. Dal punto di vista strutturale il progetto approvato prevedeva quattro box di tipo commerciale da realizzare con strutture precarie così come descritto nella planimetria allegata al progetto approvato e allegata alla presente perizia. Nella realtà la struttura essendo posta all'interno di un piano pilotis, non poteva essere realizzata integralmente in modo precario in quanto, la copertura della struttura precaria risulta anche essere, il solaio di calpestio del piano primo. non essendo, nel progetto approvato, indicate le strutture portanti verticali come pilastri o altro, parte dei muri perimetrali del locale -2- in oggetto, lo sono diventati di fatto e non potranno in ogni caso essere demoliti. Quindi si potrebbe ripristinare la destinazione d'uso come da progetto approvato con la demolizione delle sole strutture verticali non strutturali. Questo comporta l'avvio**



*di una procedura in accertamento di conformità delle opere non previste nel progetto originariamente approvato.*

*L'accertamento di conformità dell'immobile 1 sub 5 in catasto ha un costo di circa € 15000,00 compresa la pratica tecnica, gli oneri urbanizzazione, le sanzioni e la pratica di variazione catastale.*

*L'accertamento di conformità dell'immobile 2 sub 6 in catasto ha un costo di circa € 30000,00 compresa la pratica tecnica, gli oneri urbanizzazione, le sanzioni i costi di demolizione e la pratica di variazione catastale.*

Allegato n. 5: estratto elaborati e licenza edilizia

7) *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; **non risultanti dagli atti conosciuti.***

8) *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; **condominio "Punta Asfodeli" la quota prevista e di € 2326.63 e il debito complessivo nei confronti del condominio è di € 36.324,09 mentre la quota delle ultime annualità e di circa e 5000,00***

9) *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; **vendibile in due lotti.***

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



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

12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; trattasi di attività commerciale; **l'immobile è libero.***

13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **L'edificio è gravato dai vincoli del PPR e vincolo tutela regionale 300 metri dal mare.***

14) *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.*

### CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili, facendo riferimento alle quotazioni della banca dati dell'agenzia delle entrate.

### LETTERATURA DI RIFERIMENTO

N.	AUTORE	TITOLO	EDITORE
1	Antenore Romano	La Valutazione degli immobili	Pirola
2	Viginio Panecaldo	Come si valutano fabbricati e terreni edificatori	Buffetti



3	Antonella Pestinzenza Pugliesi, Luigi Pestinzenza Pugliesi	Giuda alla stima delle abitazioni	DEI
4	Andrea Ricciardi	Il consulente tecnico del tribunale	DEI
5	Raffaele Gigante	Il manuale del consulente tecnico	Pirola

### DECURTAZIONI PREZZO

Tenuto conto di quanto detto nei capitoli precedenti circa la consistenza, le caratteristiche, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene stesso, la vetustà della costruzione (ex art. 20 citata L. 392/1978), la possibilità d'utilizzo invernale, della ottima posizione, la vicinanza al mare, il valore unitario per l'acquisto di nuove costruzioni analoghe viene abbattuto di circa il **10%**. Viene inoltre detratto dal valore finale la spesa prevista per la messa a norma degli edifici in perizia.

### VALORE DELGLI IMMOBILI

Assunte informazioni in luogo con particolare riferimento ai cantieri in zona e tra quelli posti nel Comune di Olbia e dopo aver consultato un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, accertata l'ottima ubicazione del fabbricato, l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presenti tutte le caratteristiche estrinseche e di finitura, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado di finitura, l'epoca di costruzione, l'impossibilità di ampliamento ed infine ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni de quo e sulla loro commerciabilità.

Dalla suddetta ricerca di mercato, è emerso che unità immobiliari similari in zona, con **destinazione commerciale**, vengono mediamente contrattate in **€ 4.400,00 -10% = € 4.000,00** per metro quadro commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi, gli accessori, le parti comuni e le pertinenze. Pertanto in riferimento a quanto sopra esposto si può serenamente affermare che il valore di mercato del cespite immobiliare analizzato è:

#### IMMOBILE -1-

INDIVIDUAZIONE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (euro)
<b>ATTIVITA COMMERCIALE</b> comune Olbia foglio 1, particella 356 sub 5	71.11	4.000,00	<b>284.440,00</b>

si può affermare che il valore dell'immobile, detratte le spese per la messa a norma, è di € 269.440,00 e in cifra tonda **€ 270.000,00 (diconsi euro duecentosettantamila/00)** valore risultato analogo a quello di altri immobili similari esistenti in zona.

#### IMMOBILE -2-

INDIVIDUAZIONE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (euro)
----------------	--------------------	------------------------	------------------



<b>ATTIVITA COMMERCIALE</b> comune Olbia foglio 1, particella 356 sub 6	75.43	4.000,00	<b>301.720,00</b>
---	-------	----------	-------------------

si può affermare che il valore dell'immobile, detratte le spese per la messa a norma, è di € 271.720.00 e in cifra tonda **€ 270.0000**, (diconsi euro duecentotseptantamila/00) valore risultato analogo a quello di altri immobili simili esistenti in zona.

*L'esperto dovrà:*

*referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*

- *depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;*
- *inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;*
- *segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso; **superato con secondo accesso.***



## CONCLUSIONI

L'oggetto del pignoramento di proprietà della società ..... è un immobile con destinazione **COMMERCIALE** che si trova in:

### IMMOBILE -1-

L'oggetto del pignoramento di proprietà ..... è un immobile con destinazione **commerciale** che si trova in:

COMUNE	OLBIA
LOCALITÀ	PORTO ROTONDO - Punta Asfodeli
VIA E NUMERO CIVICO	VIA ISCIA PIUMICA SNC
CONDOMINIO	"Punta Asfodeli"
PIANO	terra
INTERNO	
DATI CATASTALI ATTUALI	catasto fabbricati, comune di OLBIA , foglio 1, particella 356 sub 5, categoria <b>C1</b> classe 4, cons. 61 mq, rendita € 2794.39
CONFINI	SU TUTTI I LATI CON SPAZIO CONDOMINIALE
COMPOSIZIONE	Vano principale con bagno più vani accessori con bagno
PARTI COMUNI	Copertura, camminamenti spazi aperti.
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	9,50/1000
SUPERFICIE COMMERCIALE	71.11 mq
SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE NEGOZIO PIÙ ACCESSORI	65.21 mq

valore dell'immobile **€ 270.000,00** (diconsi euro duecentosettantamila/00)

### IMMOBILE -2-

L'oggetto del pignoramento di proprietà ..... è un immobile con destinazione **commerciale** che si trova in:

COMUNE	OLBIA
LOCALITÀ	PORTO ROTONDO - Punta Asfodeli
VIA E NUMERO CIVICO	VIA ISCIA PIUMICA SNC
CONDOMINIO	"Punta Asfodeli"
PIANO	terra
INTERNO	
DATI CATASTALI ATTUALI	catasto fabbricati, comune di OLBIA , foglio 1, particella 356 sub 6, categoria <b>C1</b> classe 4, cons. 64 mq, rendita € 2931.82
CONFINI	SU TUTTI I LATI CON SPAZIO CONDOMINIALE
COMPOSIZIONE	Vano principale con bagno più vani accessori con bagno
PARTI COMUNI	Copertura, camminamenti spazi aperti.
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	16,93/1000
SUPERFICIE COMMERCIALE	75.43 mq
SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE NEGOZIO PIÙ ACCESSORI	64.83 mq

valore dell'immobile **€ 270.000,00**, (diconsi euro duecentosettantamila/00)

**IL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, E' DI € 540.000,00** (diconsi euro duecentomila/00)

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

*Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercato il valore singolo di stima del bene in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.*





IL PERITO ESTIMATORE



**ALLEGATI**  
**Allegato n° 1 verbale di accesso immobile**

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
Procedura Esecutiva Immobiliare  
N. 314/2017 R.G.E.

[Redacted]

Contro

[Redacted]

**VERBALE ACCESSO IMMOBILE**

Il giorno 08 del mese di ottobre dell'anno 2020 alle ore 12, il sottoscritto C.T.U. Geom. Gerolamo Carboni, ha proceduto all'accesso dell'immobile pignorato per le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'esecuzione immobiliare n° 313 del 2017.

Sono presenti il sig. \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_  
il sig. \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_  
il sig. \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_  
per il creditore procedente.  
e il sig. \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_  
e il sig. \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_  
per il debitore.

Inoltre, sono presenti, il sig. Emanuele Murrighile come esponente dell'Istituto vendite giudiziarie di Tempio Pausania e il sig. \_\_\_\_\_

Il C.T.U. ha proceduto insieme agli stessi alle seguenti operazioni:  
 ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO, NELLA PARTE ESTERNA, NON È STATO POSSIBILE ACCEDERE ALL'INTERNO QUANTO LA PARTE INTERESSATA ERA ASSENTE. SI DEVE RITENERE L'ACCESSO IN FIDUCIA DA PARTE DELL'UFFICIO. LA PARTE INTERESSATA \_\_\_\_\_

IVA \_\_\_\_\_  
 C.T.U. \_\_\_\_\_  
 Geom. Carboni

**VERBALE PRIMO TENTATIVO ACCESSO**



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura Esecutiva Immobiliare

N. 314/2017 R.G.E.

Contro

VERBALE ACCESSO IMMOBILE

Il giorno 26 del mese 09 dell'anno 2021 alle ore 11 il sottoscritto C.T.U. Geom. Gerolamo Carboni, ha proceduto all'accesso dell'immobile pignorato per le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'esecuzione immobiliare n° 314 del 2017.

Sono presenti il sig. MUGGIAGLIA EMANUELE

in qualità di CANCELLIERE IVG.

il sig. SERAFINO DELL'VECERI

in qualità di ANNO CARICO SIA ITALIA SOC. DELLA FAMULE SYSTEM SRL SEDE NAPOLI

in qualità di

e il sig. DOTT. ELIA COPPOLA CUPITORE TALLIEMIS

in qualità di SIA ITALIA SRL

e il sig. CIRO CARRARA CANCELLIERE AL TRIBUNALE DI NAPOLI

in qualità di CANCELLIERE

per il debitore

Inoltre, sono presenti il sig. Emanuele Muggiaglia come esponente dell'Istituto vendite forzate di Tempio Pausania e il sig.

Il C.T.U. ha proceduto insieme agli stessi alle seguenti operazioni:

SI E' PROVVEDUTO ALLE MISURAZIONI DELL'EDIFICIO DALLA PARTE INTERNA IN PUNTO AL PRIMO ACCESSO LOI FU COSTIBILE ESeguire, E STATA ESECUITA IL RILIBRO ARITMETICO.





**Allegato n° 2 rilievo fotografico**

vista PROSPETTO PRINCIPALE DALLA VIA ISCIA PIUMICA EST



vista PROSPETTO PRINCIPALE DALLA VIA ISCIA PIUMICA NORD EST





VISTA SUD



VISTA DAL CORTILE CODOMINIALE





vista DALLO SPAZIO CONDOMINIALE COPERTO



vista DALLO SPAZIO CONDOMINIALE COPERTO





VISTA OVEST







Vista CUICA LOCALE SUB 6





VISTA LOCALE PRINCIPALE SUB 6





VISTA ANGOLO BAR SUB 6





VISTA SERVIZI IGIENICI SUB 6





**Bagno DISABILI IMMOBILE 2 SUB 6**



## FOTO EDIFICIO IMMOBILE 1 SUB 5



INTERNO IMMOBILE 1 SUB 5 VANO PRINCIPALE





SERVIZIO DEL VANO PRINCIPALE **IMMOBILE 1 SUB 5**





**VANO ACCESSORIO IMMOBILE 1 SUB 5**







**SECONDO VANO ACCESSORIO IMMOBILE 1 SUB 5**





**BAGNO VANO ACCESSORIO IMMOBILE 1 SUB 5**





**VANO ACCESSORIO IMMOBILE 1 SUB 5**





VISTA DAL PORTICO CONDOMINIALE IMMOBILE 2 SUB 6

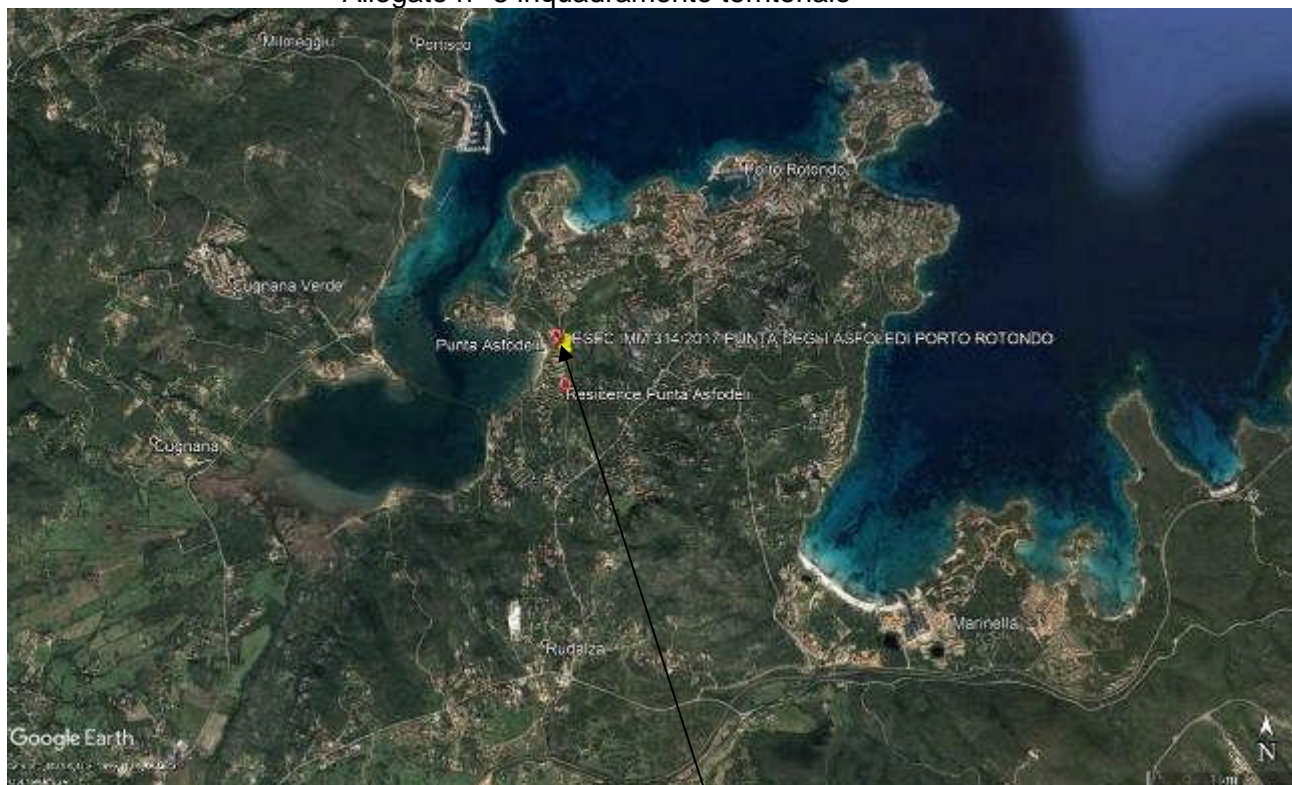




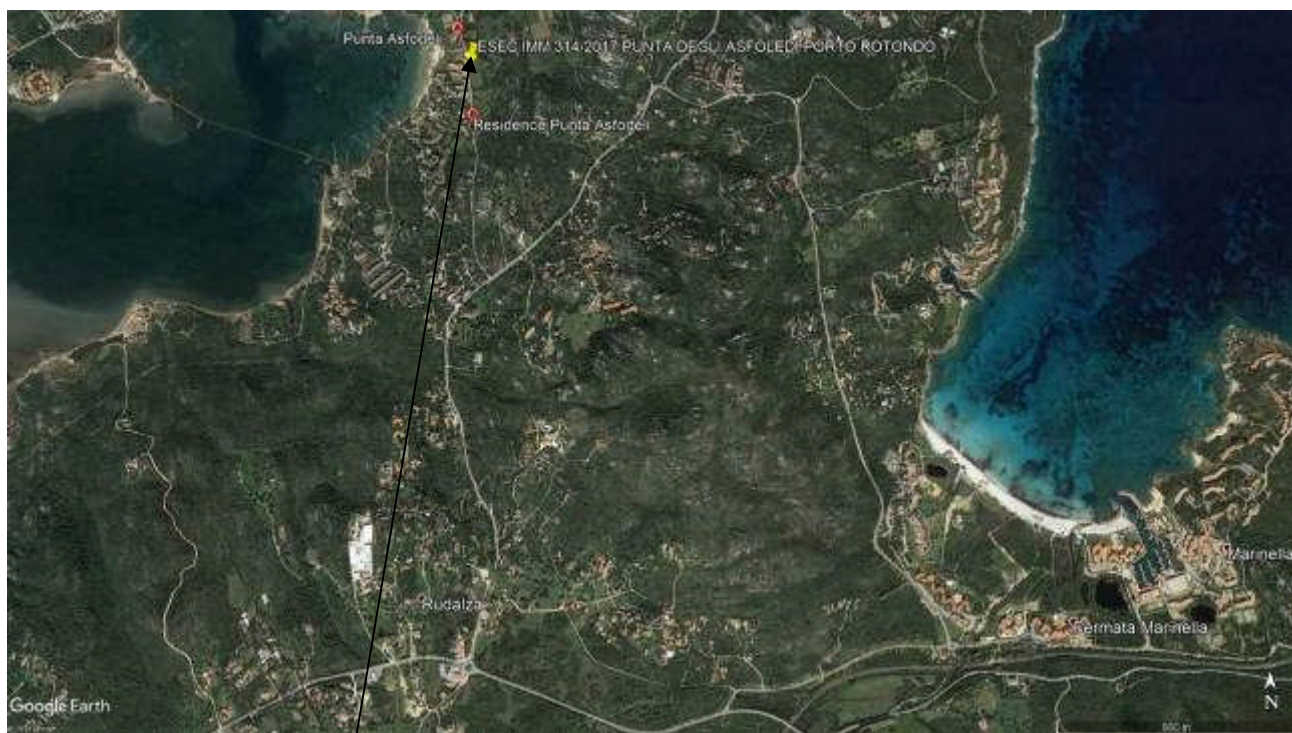
VISTA DAL PORTICO CONDOMINIALE IMMOBILE 1 SUB 5



## Allegato n° 3 inquadramento territoriale

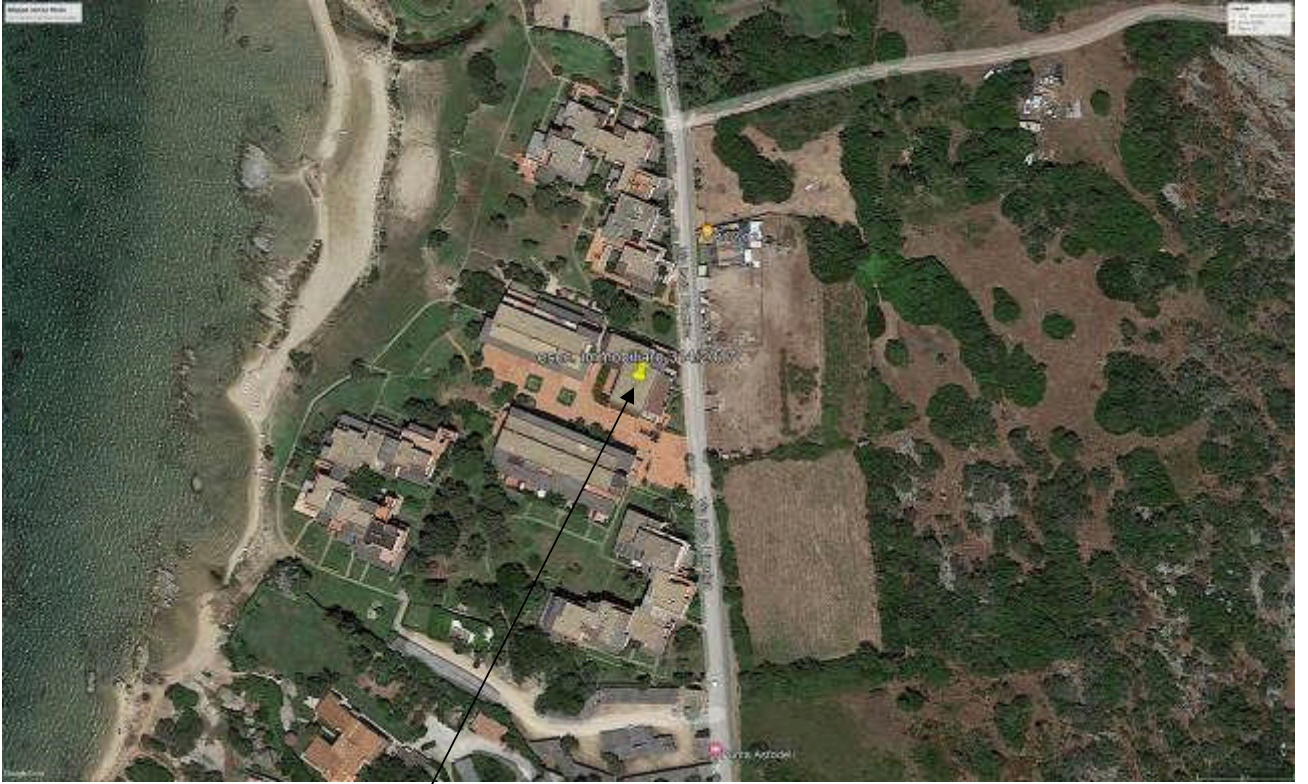


inquadramento territoriale



inquadramento generale



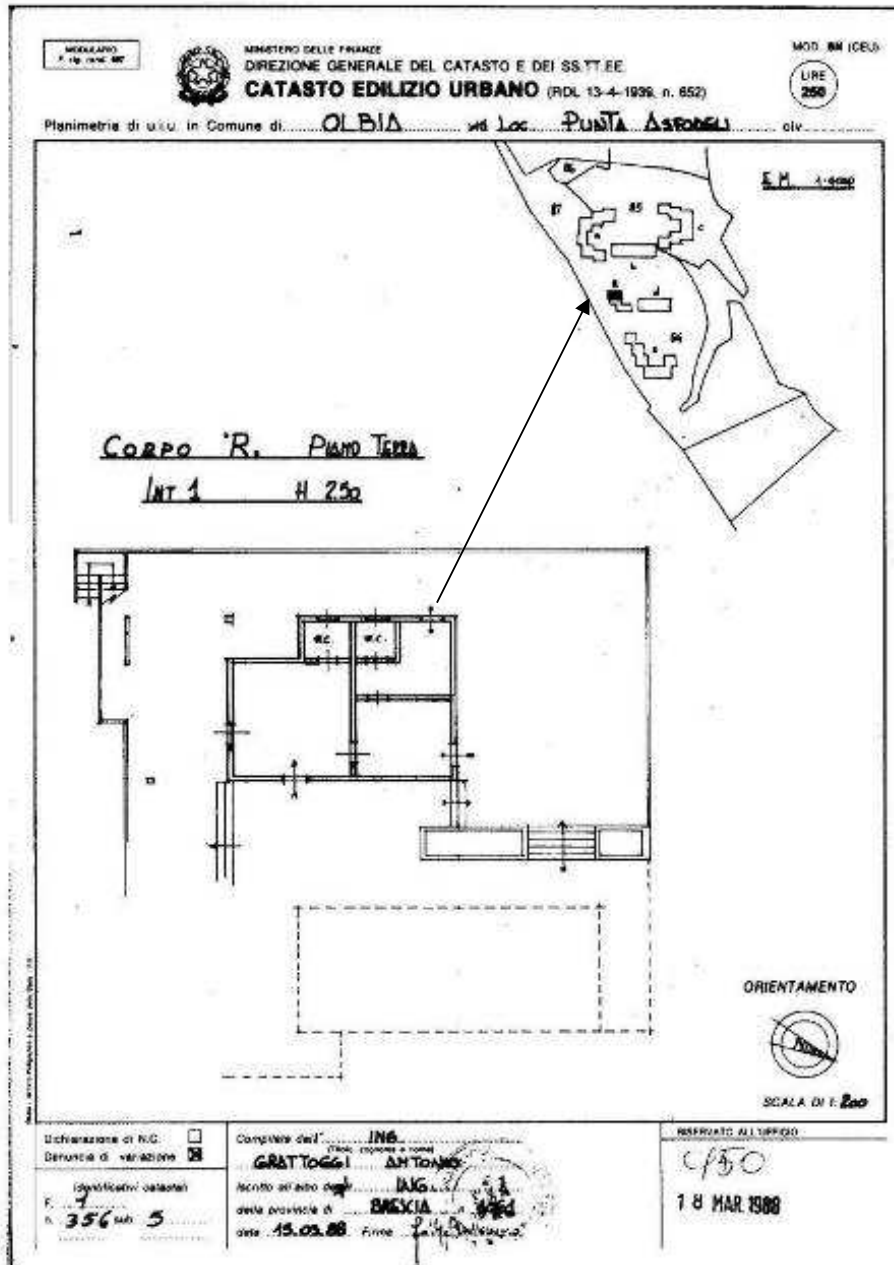


inquadramento nel particolare



Allegato n° 4 planimetrie catastali

Data presentazione: 18/03/1988 - Data: 05/02/2020 - n. T338460 - Richiedente: CRBGLM59H161452W



Data presentazione: 18/03/1988 - Data: 05/02/2020 - n. T338460 - Richiedente: CRBGLM59H161452W  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(216x297) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Consiglio del Fedeltariati - Situazione al 05/02/2020 - Comune di OLBIA (08145) - Foglio: 1 - Particella: 356 - Subalterno: 5 - VIA DEGLI ASPIDOLI 1 piano: 1

immobile 1 sub 5

Relazione di stima - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 314/2017 R.G.E.



Data presentazione: 11/03/1988 - Data: 06/02/2020 - n. T338462 - Richiedente: CRBGLM59H161452W

MODULARIO  
F. n. 2002/487

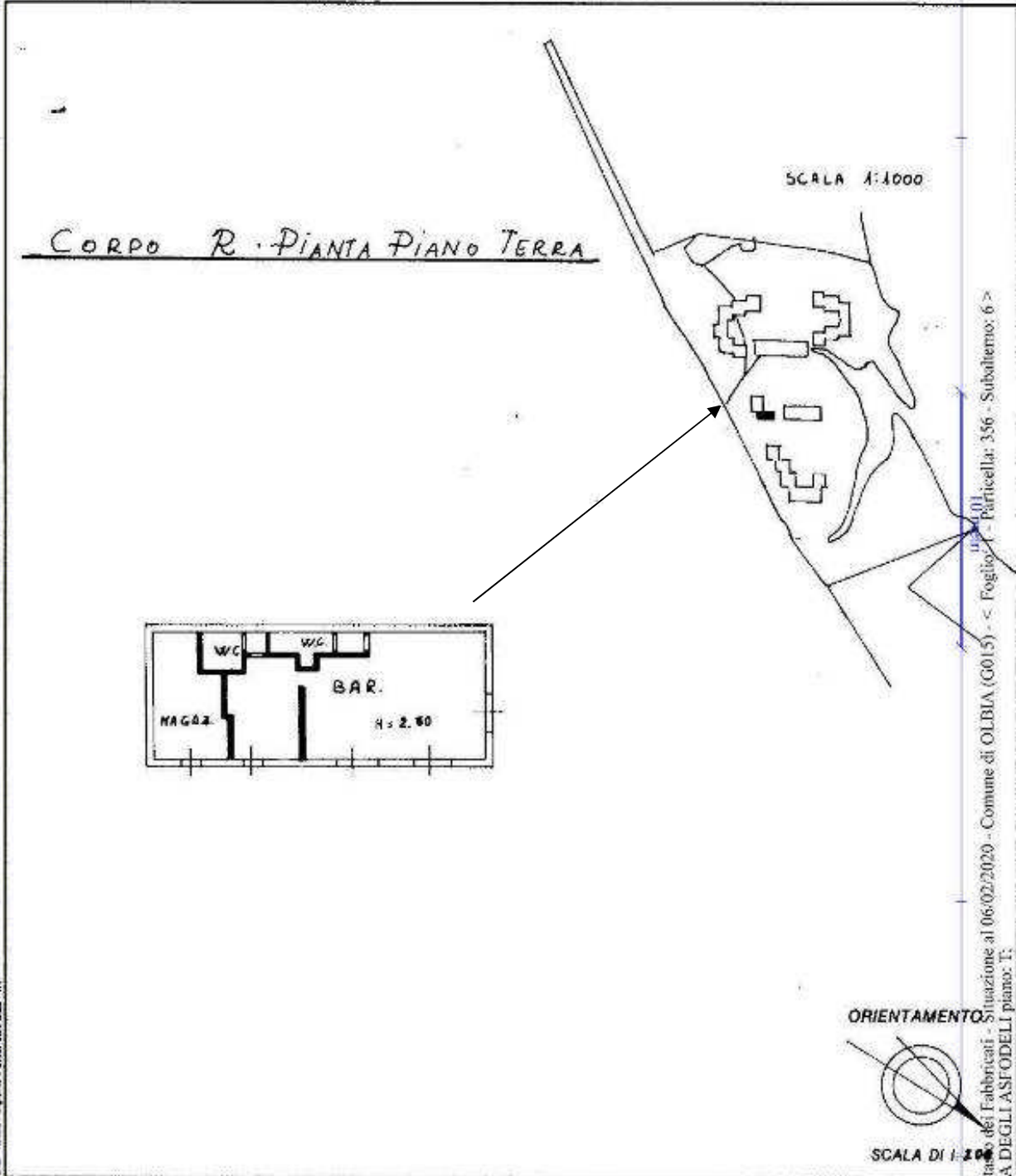


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di OLBIA via LOC. PUNTA ASFODELLI civ.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2020 - Comune di OLBIA (0015) - < Foglio 101 - Particella: 356 - Subalterno: 6 >  
VIA DEGLI ASFODELLI piano: T.

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di variazione

Completata dal ING. GRATOCCI ANTONINO  
(Titolo, cognome o nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 11/03/1988 - Data: 06/02/2020 - n. T338462 - Richiedente: CRBGLM59H161452W  
Totale schede: 1 - Formato in acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 325 sub. 6 della provincia di Brescia n. 1061  
data 08-03-88 Firma [Signature]

785  
**11 MAR 1988**


immobile 2 sub 6

Relazione di stima - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 314/2017 R.G.E.



Allegato n° 5 estratto elaborati licenza 390/1974

2017



# CITTA' DI OLBIA

PROVINCIA DI SASSARI

Bull.  
L. 400

Olbia, li 29.12.1973

## LICENZA DI COSTRUZIONE N. 390 (Legge PONTE)

Al Sig. **CENTRO TURISTICO R. SIDENEIALE-PUNTA ASFODELI S.p.A.**

**O L B I A**

Piano di domanda in data **22.8.73** prec. n. **10861** con la quale la S.V. chiede l'autorizzazione per eseguire in **Olbia** in Via **Punta Asfodeli** i seguenti lavori:

**PIANO TERRA: 57 vani, 40 cucine, 7 WC, 26 bagni, 2 ripostigli, 5 negozi e 2 magazzini.-**

**PIANO PRIMO: 74 vani, 28 cucine, 3 WC, 52 bagni, 3 negozi.-**

**PIANO SECONDO: 50 vani, 20 cucine, 26 bagni.-**

**A condizione che strade e spiagge siano di uso pubblico, che le strade siano asfaltate ed opportunamente depolverizzate, che si provveda a proprie spese per l'approvvigionamento idrico, che venga costruito un idoneo depuratore ad ossidazione totale per lo smaltimento delle acque luride, che per l'approvvigionamento elettrico si provveda mediante canalizza sione sotterranea e a condizione inoltre che sia garantito l'accesso al mare con idonea strada collaudata dall'ufficio tecnico del Comune - P.to Carsedda)**

- Area mq. **188744** sito notorio **Campus** cap. **56519** f. **1** map. **84-85-86-88-90-91-92-98-10-**

- volume costruita **mc. 18874,40** **76120**

- area in progetto mq. **2988,96** volume in progetto mc. **15956,72**

- distanze dai fabbricati esistenti: come in planimetria, che dovranno essere uguali o superiori alle altezze dei prospetti del fabbricato da costruire.

Fino **il nulla-osta della Soprintendenza del 27.8.73- Prot.6637-Rep.669-**

Visto \_\_\_\_\_

Fino \_\_\_\_\_

Fatto il parere della Commissione edilizia del Comune espresso in seduta del **14.9.1973**

Attesochè la predetta costruzione verrà a risultare fornita dei servizi essenziali (acqua, luce, fognatura e sistemazione sommaria della strada), costruiti per conto e spese della S.V.

Attesochè la predetta costruzione risulta progettata nel pieno rispetto del vigente Regolamento Edilizio della città e della Legge Ponte;

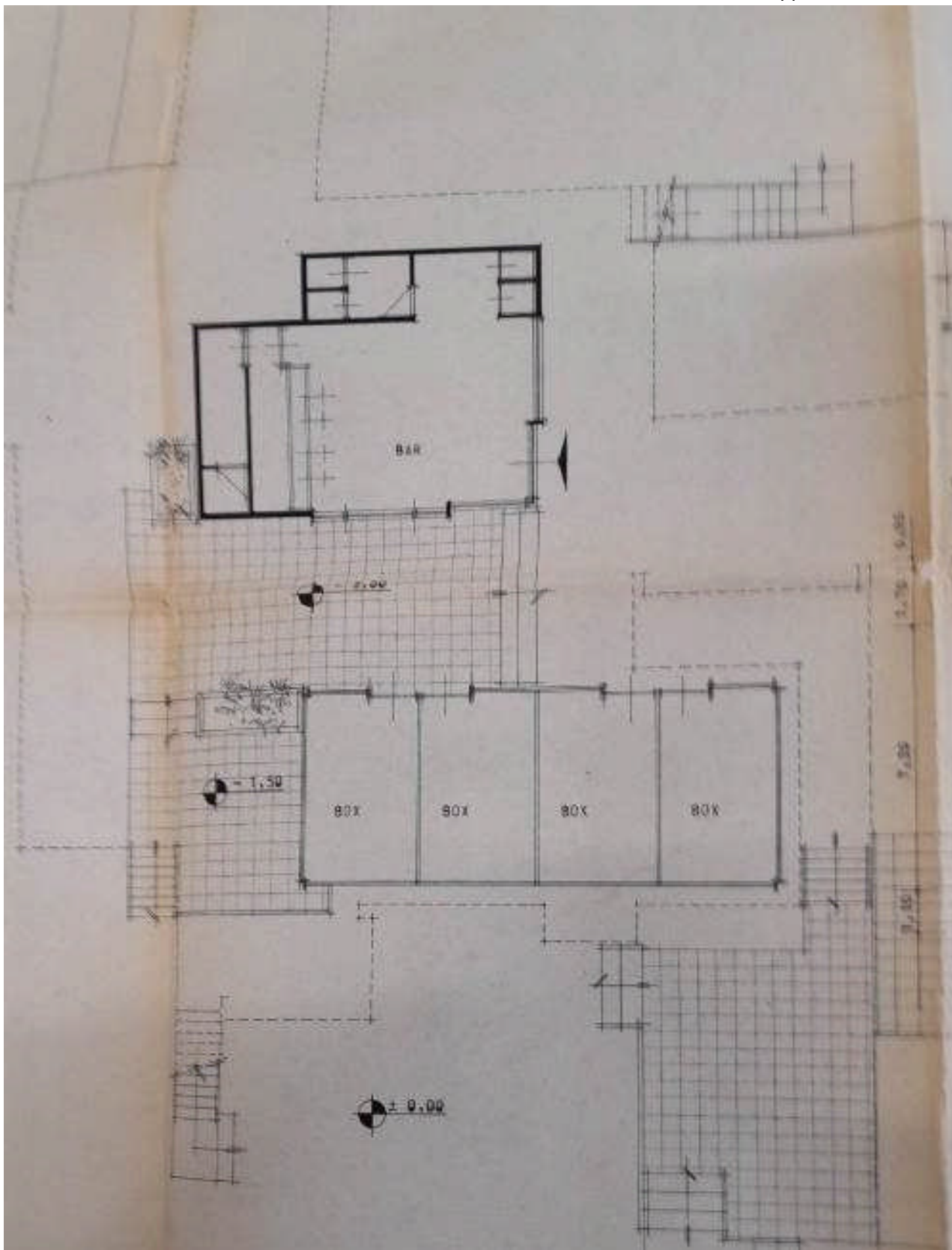
Fatto il regolamento Comunale Edilizio ed il T.U. delle leggi sanitarie e la Legge Ponte;

LICENZA 390 DEL 20/12/1974

Relazione di stima - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 314/2017 R.G.E.

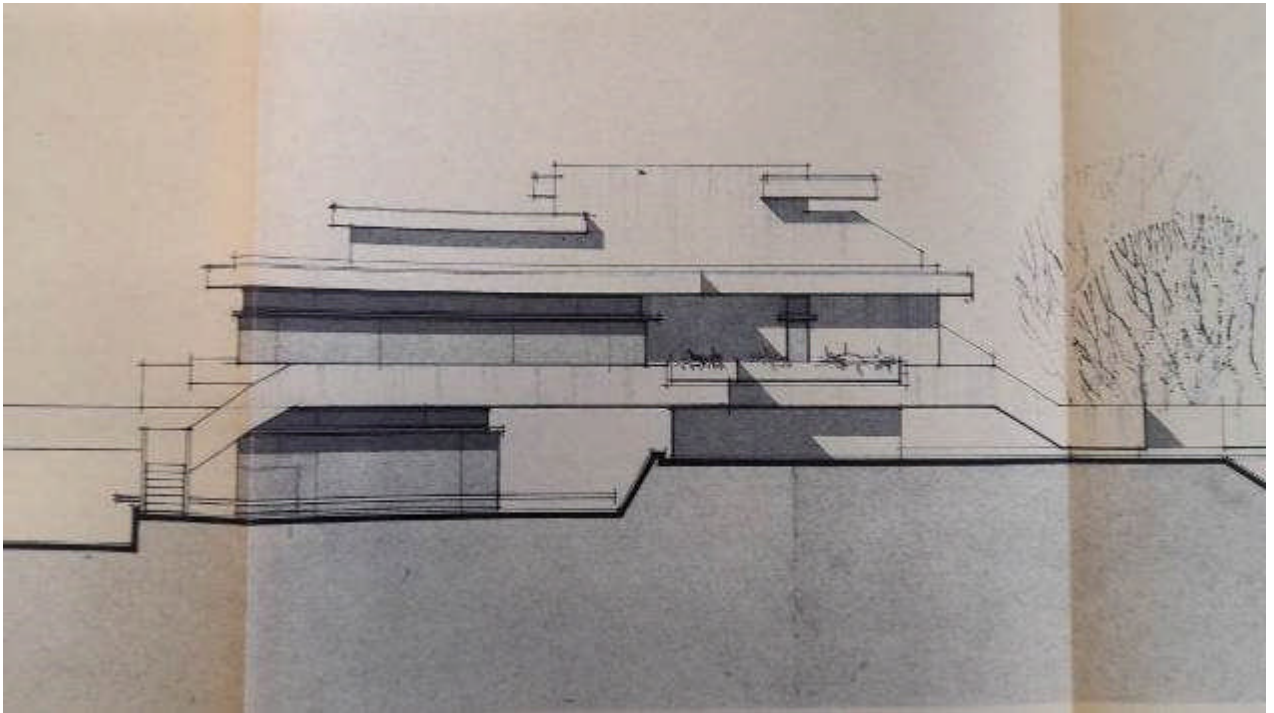




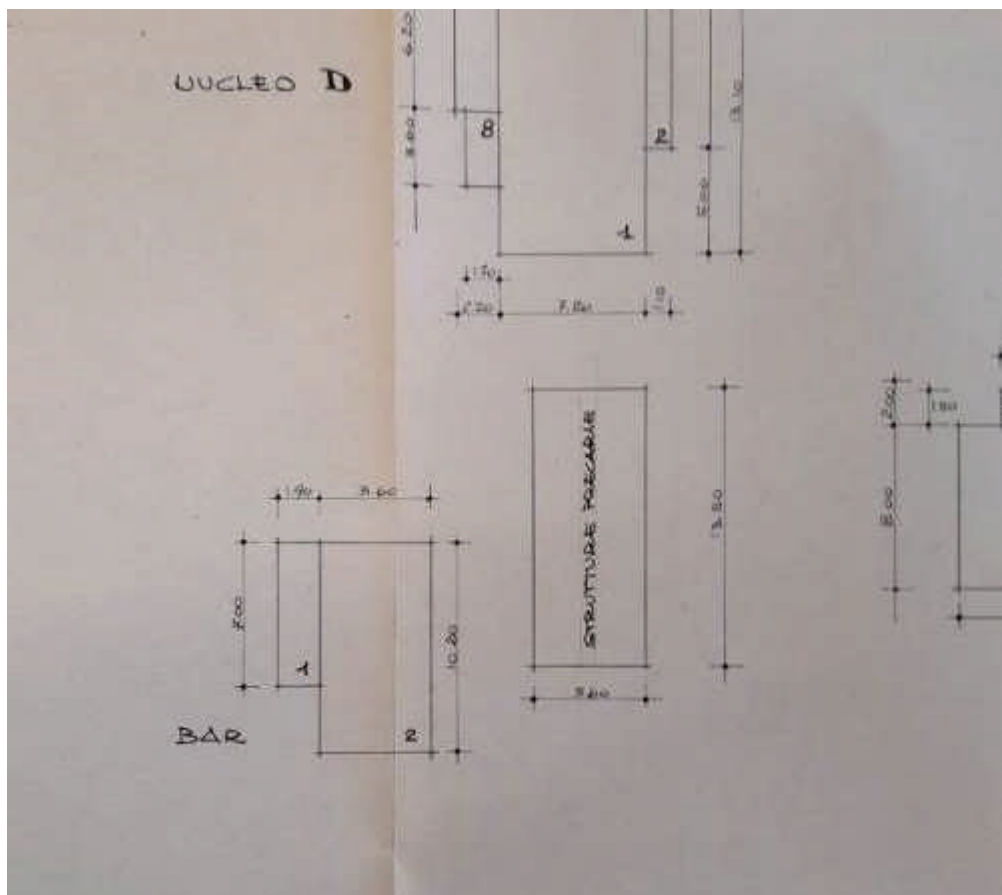


PIANTE APPROVATE





PROSPETTO EST APPROVATO



PLANUVOLUMETRICO APPROVATO





Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2020

Data: 06/02/2020 - Ora: 18.34.18 - Segno:  
Visura n.: T320414 Pag. 1

**Dati della richiesta**  
Comune di OLBIA (Codice: 0815)  
Provincia di SASSARI

**Catastro Fabbricati**  
Foglio: I Particella: 356 Sub: 5

**INTESTATO**

1) Esprimere per lit

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Misc. /Zoni	Categoria C/1	Chiusura	Consistenza	Superficie Catastrale	Volume
1		I	356	5	1	Zoni	C/1	A	61 mq	Volume 79 mq	Volume 2.704,39

Indirizzo: VIA DEGLI ASSOCIATI - piano 1 - Sassari - 07100

Mappe Terziarie Censite  
Codice Comune 0815 - Sezione A - Foglio I - Particella 356  
Codice Comune 0815 - Sezione A - Foglio I - Particella 356  
Codice Comune 0815 - Sezione A - Foglio I - Particella 356  
Codice Comune 0815 - Sezione A - Foglio I - Particella 356  
Codice Comune 0815 - Sezione A - Foglio I - Particella 356  
Codice Comune 0815 - Sezione A - Foglio I - Particella 356

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Misc. /Zoni	Categoria C/1	Chiusura	Consistenza	Superficie Catastrale	Volume
1		I	356	5	1	Zoni	C/1	A	61 mq	Volume 79 mq	Volume 2.704,39

Indirizzo: VIA DEGLI ASSOCIATI - piano 1 - Sassari - 07100



Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2020

Data: 06/02/2020 - Ora: 18:34:18 Segno  
Visura n. 1309414 Pag. 2

Spett.le		Comune		Municipalità		Catasto	
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/1998</b>							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>		<b>DATI DI CLASSE ALENTO</b>		<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Metro	Superficie
Urbanico	1	359	5	1	1	01 m <sup>2</sup>	Centesimi
Indirizzo		PUNTA DEGLI ANSIBALI numero 1		C.A. 4		L. 5.416.700	
Notifica		PUNTA		4		CLASSE ALENTO 04/11/1998 in art. 04/11/1998 da 397,1/1998	
		Punta		573		Med. SM	
						1000	
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/1989</b>							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>		<b>DATI DI CLASSE ALENTO</b>		<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Metro	Superficie
Urbanico	1	366	5	1	1		Centesimi
Indirizzo		PUNTA DEGLI ANSIBALI numero 1		C.A. 4		L. 5.416.700	
Notifica		PUNTA		573		Med. SM	
		Punta		573		1000	
						1000	
<b>Situazione degli interventi dal 05/11/2007</b>							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>		<b>DATI DI CLASSE ALENTO</b>		<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Metro	Superficie
Urbanico	1	366	5	1	1		Centesimi
Indirizzo		PUNTA DEGLI ANSIBALI numero 1		C.A. 4		L. 5.416.700	
Notifica		PUNTA		573		Med. SM	
		Punta		573		1000	
						1000	
<b>Situazione degli interventi dal 16/09/1999</b>							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>		<b>DATI DI CLASSE ALENTO</b>		<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Metro	Superficie
Urbanico	1	366	5	1	1		Centesimi
Indirizzo		PUNTA DEGLI ANSIBALI numero 1		C.A. 4		L. 5.416.700	
Notifica		PUNTA		573		Med. SM	
		Punta		573		1000	
						1000	

Spett.le		Comune		Municipalità		Catasto	
<b>Situazione degli interventi dal 05/11/2007</b>							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>		<b>DATI DI CLASSE ALENTO</b>		<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Metro	Superficie
Urbanico	1	366	5	1	1		Centesimi
Indirizzo		PUNTA DEGLI ANSIBALI numero 1		C.A. 4		L. 5.416.700	
Notifica		PUNTA		573		Med. SM	
		Punta		573		1000	
						1000	
<b>Situazione degli interventi dal 16/09/1999</b>							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>		<b>DATI DI CLASSE ALENTO</b>		<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Metro	Superficie
Urbanico	1	366	5	1	1		Centesimi
Indirizzo		PUNTA DEGLI ANSIBALI numero 1		C.A. 4		L. 5.416.700	
Notifica		PUNTA		573		Med. SM	
		Punta		573		1000	
						1000	







Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2020

Data: 06/02/2020 - Ora: 18.34.18 Segue  
Visura n.: T320414 Pag. 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di OLBIA (Codice: G015)	
<b>Catasto Fabbricati</b>		Provincia di SASSARI	
<b>INTESTATO</b>		Foglio: 1 Particella: 356 Sub.: 5	
(1) Espirato: per IT			

Unità immobiliare dal 09/11/2015										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Classe	Consistenza Catastrale	Rendita	
1		1	356	5	1		4	81 m <sup>2</sup>	Euro 2.794,39	Variazioni dal 09/11/2015 - Isonamento in base ai dati di superficie.
Indirizzo: VIA DEGLI ASSORBELLI piano: T. Partita: - Mont: 58 1006										

Mappali Terziari Correlati  
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 402  
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 403  
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 817  
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 818  
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 821  
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 822

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2014										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Classe	Consistenza Catastrale	Rendita	
1		1	356	5	1		4	81 m <sup>2</sup>	Euro 2.794,39	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 22/07/2014 protocollo n. S8009445 in atti del 22/07/2014 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSE. n. 28019/170141
Indirizzo: VIA DEGLI ASSORBELLI piano: T.										



Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 06/02/2020 - Ora: 18:33:00 Segue  
Visura n. 1328950 Pag. 2

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2020

Suddivisione		Partita		Mod. SK		L. 03/06						
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/1998</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CENSIMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zone C.urb.	Micro. Zona	Categoria	Class.	Cens. 1998	Superficie Catastrale	Superficie Computata	Reperibilità
1		1	358	6	1		C/1	4	64 n.			1.5676,800
Indirizzo: PUNTA ABBEDUZZI, ZONE I.												
Note: Partita: 8111 Mod. SK: 1/036												

<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/1988</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CENSIMENTO				Superficie Catastrale	Superficie Computata	Reperibilità	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zone C.urb.	Micro. Zona	Categoria	Class.				Cens. 1998
1		1	358	6	1							
Indirizzo: PUNTA ABBEDUZZI, ZONE I.												
Note: Partita: 8111 Mod. SK: 1/036												

<b>Situazione degli intestati dal 05/11/2007</b>												
N.	DALL'ANAGRAFICI				DALL'ANAGRAFICI				DALLI FISCALI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zone C.urb.	Micro. Zona	Categoria	Class.	Cens. 1998	Superficie Catastrale	Superficie Computata	Reperibilità
1												
Indirizzo: PUNTA ABBEDUZZI, ZONE I.												
Note: Partita: 8111 Mod. SK: 1/036												

<b>Situazione degli intestati dal 10/09/1989</b>												
N.	DALL'ANAGRAFICI				DALL'ANAGRAFICI				DALLI FISCALI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zone C.urb.	Micro. Zona	Categoria	Class.	Cens. 1998	Superficie Catastrale	Superficie Computata	Reperibilità
1												
Indirizzo: PUNTA ABBEDUZZI, ZONE I.												
Note: Partita: 8111 Mod. SK: 1/036												



**Entrate**  
 Direzione Provinciale di Sassari  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastrali

Data: 06/02/2020 - Ora: 18:33:00 Finc  
 Visura n. 1328950 Pag. 3

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2020

Situazione degli intestati dal 11/03/1988

N.		DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE		DIRITTI ONERIE REALI	
I.		VARIANTE DELLA DESTINAZIONE DEL 05/1988 in art. 40 27.09/1988 Registrazione (6. 08/1988)												fino al 10/09/1988	
SITUAZIONE dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico															
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CENSIMENTO				DATI IRRIVANTIDA					
I.		Sezione	Paese	Parcella	Sub	Zona	Misc	Class	Compart	Superficie	Rendita				
		801	I	356	8	I				Catastale				Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		LOCALITA' EUBALZA n. 1, n. 2, n. 3										Partita		Modello	
Spettica												8223			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE		DIRITTI ONERIE REALI	
I.		Impianto meccanografico del 30/06/1987												fino al 10/09/1988	

Unità immobiliare b. I

Tributi estinti: Euro 0,99

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato n° 7: PLANIMETRIA IMMOBILI SATO ATTUALE



## RILIEVO DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE

RAPP 1:200

