

















Il giorno 08.03.2022, alla presenza sig. \_\_\_\_\_ in rappresentanza dall'I.V.G., previa comunicazione inviata per pec in data 02.03.2023 è stato effettuato l'accesso ai beni oggetto di pignoramento, in tale occasione era presente il sig. \_\_\_\_\_ locatario dei beni e il proprio legale avv. \_\_\_\_\_.

Le operazioni peritali sono proseguite in data 08.02.2023 alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ in rappresentanza dall'I.V.G. in tale occasione la Ctu ha provveduto a eseguire il rilievo strumentale dell'immobile presente nell'area con l'ausilio del geom. \_\_\_\_\_ (all. E).

#### Descrizione del bene.

Il bene oggetto di perizia è costituito da un ampio appezzamento di terreno su cui insiste un fabbricato rurale situato nella zona a sud-est di Olbia, nei pressi dell'aeroporto "Costa Smeralda".

L'immobile dista circa 4 km dal centro cittadino ed è raggiungibile percorrendo la strada statale 125 orientale sarda da cui si accede mediante un cancello in ferro al numero civico 26. Confina ad est con la proprietà \_\_\_\_\_ S.r.l., a nord con la S.S.125, a sud con l'aeroporto "Costa Smeralda", a ovest con proprietà privata. Urbanisticamente l'area è classificata nel P.d.F. del comune di Olbia come "zona D2 terziaria e commerciale".

La proprietà, oggetto di perizia, è situata vicino ai quartieri di "Poltu Quadu" e di "Sa Marinredda", poco distante dal porto turistico "Marina di Olbia" e dall'aeroporto "Costa Smeralda".

Nelle immediate vicinanze sono presenti inoltre numerose strutture commerciali ed alberghiere, nonché plessi scolastici di vario livello, si tratta dunque di una zona della città molto frequentata dai residenti e dai turisti, con una elevata concentrazione di traffico, specialmente nel periodo estivo; tuttavia l'intera zona è dotata di una discreta viabilità, costituita da ampie corsie e rotonde che favoriscono un regolare flusso dei veicoli;

La zona inoltre è servita da una rete di trasporto pubblico urbano che garantisce il collegamento con il resto della città e delle vicine località balneari, quali Lido del sole, Le saline, Porto Istana.

Allo stato attuale il fondo è adibito a pascolo ed è suddiviso in sedici particelle catastali su una superficie perlopiù pianeggiante dalla forma pentagonale che si estende per complessivi circa 139.535 mq; al suo interno è presente un fabbricato rurale risalente alla fine degli anni '50 e recentemente accatastato.

La struttura ha una forma rettangolare con tetto a due falde e si sviluppa su una superficie lorda di circa 166 mq, una parte viene utilizzata come alloggio e una parte è adibita a stalla e magazzino.

L'ingresso all'alloggio che affaccia ad est avviene direttamente su una stanza di circa 18,23 mq adibita a soggiorno-cucina e dotata di caminetto, da questo ambiente si





## 5. QUESITO N. 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:

- A. SE I DATI 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 QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

### Risposta n. 3:

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU.

Di seguito l'elenco dei beni pignorati:

terreni sezione di Olbia al Foglio 42 Mappali 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 627 - 393 - 1049 - 1050 - 1051 - 1052 - 1055 - 1056 - 1057 - 1059 - 1060.

Immobile distinto al N.C.T di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 42:**

- **Mapp.le:** 621
- **Sub:** -
- **Classe:** Pascolo 4
- **Consistenza:** 1.299 mq
- **Reddito domenicale:** € 0,87
- **Reddito agrario:** € 0,47
  
- **Classe:** Pascolo U
- **Consistenza:** 51 mq
- **Reddito domenicale:** € 0,11
- **Reddito agrario:** € 0,09

**Intestato a** \_\_\_\_\_ . con sede in Olbia P. IVA \_\_\_\_\_ Proprietà per 79/79.

**Dati derivanti da** Tabella di variazione del 14.12.20211 prot. n. SS0340735 in atti dal 14.12.2011. Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 15912.1/2011).

- **Mapp.le:** 622







03.01.2007 protocollo n. SS0209429 in atti dal 03.01.2007 (n. 209429.1/2006).

– **Mapp.le:** 1050  
– **Sub:** -  
– **Classe:** Pascolo 4  
– **Consistenza:** 17.035 mq  
– **Reddito domenicale:** € 11,44  
– **Reddito agrario:** € 6,16

– **Classe:** Pascolo U  
– **Consistenza:** 565 mq  
– **Reddito domenicale:** € 1,17  
– **Reddito agrario:** € 1,02

**Intestato a** con sede in Olbia P. IVA Proprietà per  
79/79.

**Dati derivanti da** Tabella di variazione del 14.12.20211 protocollo n. SS0340742 in atti da  
14.12.2011 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n. 262 (n. 15919.1/2011).

– **Mapp.le:** 1051  
– **Sub:** -  
– **Classe:** Pascolo 4  
– **Consistenza:** 2.462 mq  
– **Reddito domenicale:** € 1,65  
– **Reddito agrario:** € 0,89

– **Classe:** Pascolo U  
– **Consistenza:** 2.332 mq  
– **Reddito domenicale:** € 4,82  
– **Reddito agrario:** € 4,22

**Intestato a** con sede in Olbia P. IVA Proprietà per  
79/79.

**Dati derivanti da** Tabella di variazione del 14.12.20211 protocollo n. SS0340743 in atti da  
14.12.2011 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n. 262 (n. 15920.1/2011).

– **Mapp.le:** 1052  
– **Sub:** -  
– **Classe:** Pascolo 4  
– **Consistenza:** 2.043 mq  
– **Reddito domenicale:** € 1,37  
– **Reddito agrario:** € 0,74

– **Classe:** Pascolo U  
– **Consistenza:** 187 mq  
– **Reddito domenicale:** € 0,39  
– **Reddito agrario:** € 0,34

**Intestato a** con sede in Olbia P. IVA Proprietà per



































