
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	16

Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1.....	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1.....	26
Lotto 2	28
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29

Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali.....	31
Stato conservativo	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Lotto 3	36
Descrizione.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità.....	37
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali.....	38
Stato conservativo	38
Parti Comuni.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1.....	42
Lotto 2.....	45
Lotto 3.....	48
Riepilogo bando d'asta	50
Lotto 1.....	50
Lotto 2.....	51
Lotto 3.....	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2018 del R.G.E.....	54
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 267.904,50	54
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 78.363,26	55
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.925,00	56

INCARICO

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Marongiu Maria Cristina, con studio in Via Vittorio Emanuele, 9 - 07041 - Alghero (SS), email cri.mar66@gmail.com;mariacri.marongiu@alice.it;mariacri.marongiu@tiscali.it, PEC m.cristina.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 349 36 26 373, Fax 079 97 32 088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1
- **Bene N° 4** - Discoteca ubicata a Calangianus (SS) - Via Limbara snc, piano T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Olbia (SS) - Zona Aeroporto Via degli Antiquari snc, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

Il bene in oggetto è ubicato all'interno di un villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, con affaccio e ingresso principale su Via Elba e ingresso secondario da area pubblica prospiciente Via Pantelleria.

Il villino si sviluppa su piano seminterrato fronte Via Elba, piano Terra a livello del cortile e piano primo. Il piano seminterrato del fabbricato è suddiviso in due parti: una parte è collegata all'unità di proprietà terza sita al piano Terra, la restante parte è destinata a cantina facente parte dell'unità in oggetto. Il piano Terra del fabbricato è a destinazione residenziale e di proprietà di terzi. Il piano primo del fabbricato è a destinazione residenziale e fa parte dell'unità in oggetto. A contorno del fabbricato sono presenti due cortili: uno sul retro di pertinenza dell'abitazione sita a piano Terra, uno laterale di pertinenza dell'abitazione sita a piano primo. Il piano seminterrato prospiciente Via Elba comprende garage, posto auto e scala di accesso al livello superiore, corrispondenti ai Beni n. 2 e 3.

Il bene in oggetto è pertanto costituito da: appartamento al piano primo raggiungibile da scala esterna sita nel cortile di pertinenza, cortile a piano Terra, cantina sita a piano seminterrato accessibile tramite rampa di scala esterna sita nel cortile. L'accesso principale al bene avviene da scala esterna ricompresa nel successivo Bene n. 2, mentre l'accesso secondario avviene da area pubblica prospiciente Via Pantelleria.

L'appartamento si compone di zona giorno, due camere, servizio igienico, veranda coperta, accessibile da balcone coperto (con locale di servizio) collegato alla scala esterna. L'altezza utile interna è pari a cm 270.

Il cortile di pertinenza al piano terra ospita alcuni piccoli locali di servizio (servizio igienico, locale lavanderia, locale tecnico), la scala che conduce al piano superiore, la scala che conduce alla cantina e al successivo Bene n. 2.

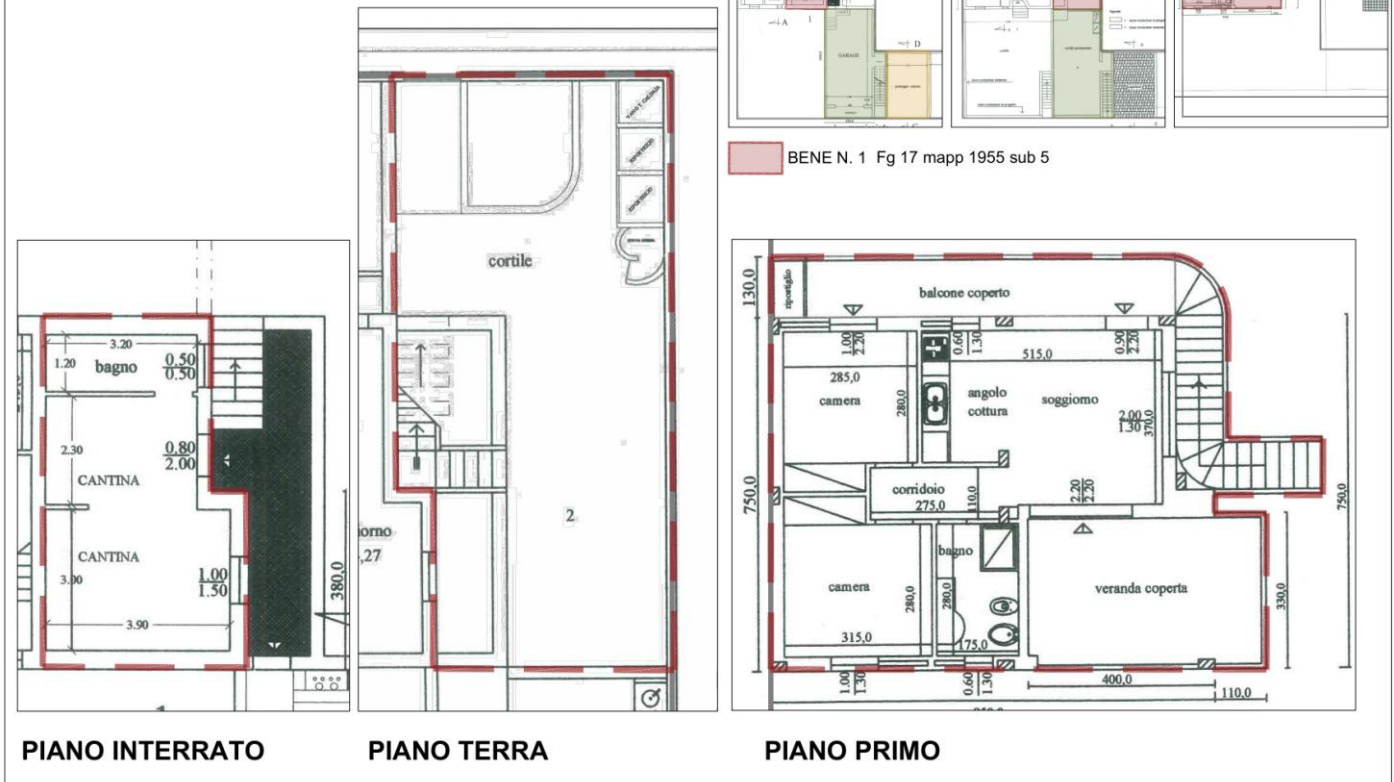
La cantina occupa una parte del piano seminterrato, comprende un ambiente suddiviso in due da porta a soffietto, una parete attrezzata per cucina, un servizio igienico. L'altezza utile interna è pari a cm 235.

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 85,64



ORTOFOTO

LOTTO n. 1 - BENE n. 1



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Il bene in oggetto è ubicato all'interno del villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, come descritto al precedente Bene n. 1.

Il garage, attualmente adibito a magazzino, ha accesso carrabile/pedonale da Via Elba e accesso pedonale dal cortile tramite rampa di scala, comprende anche il sottoscala attualmente adibito a piccolo servizio igienico.

L'altezza utile interna è pari a cm 235.

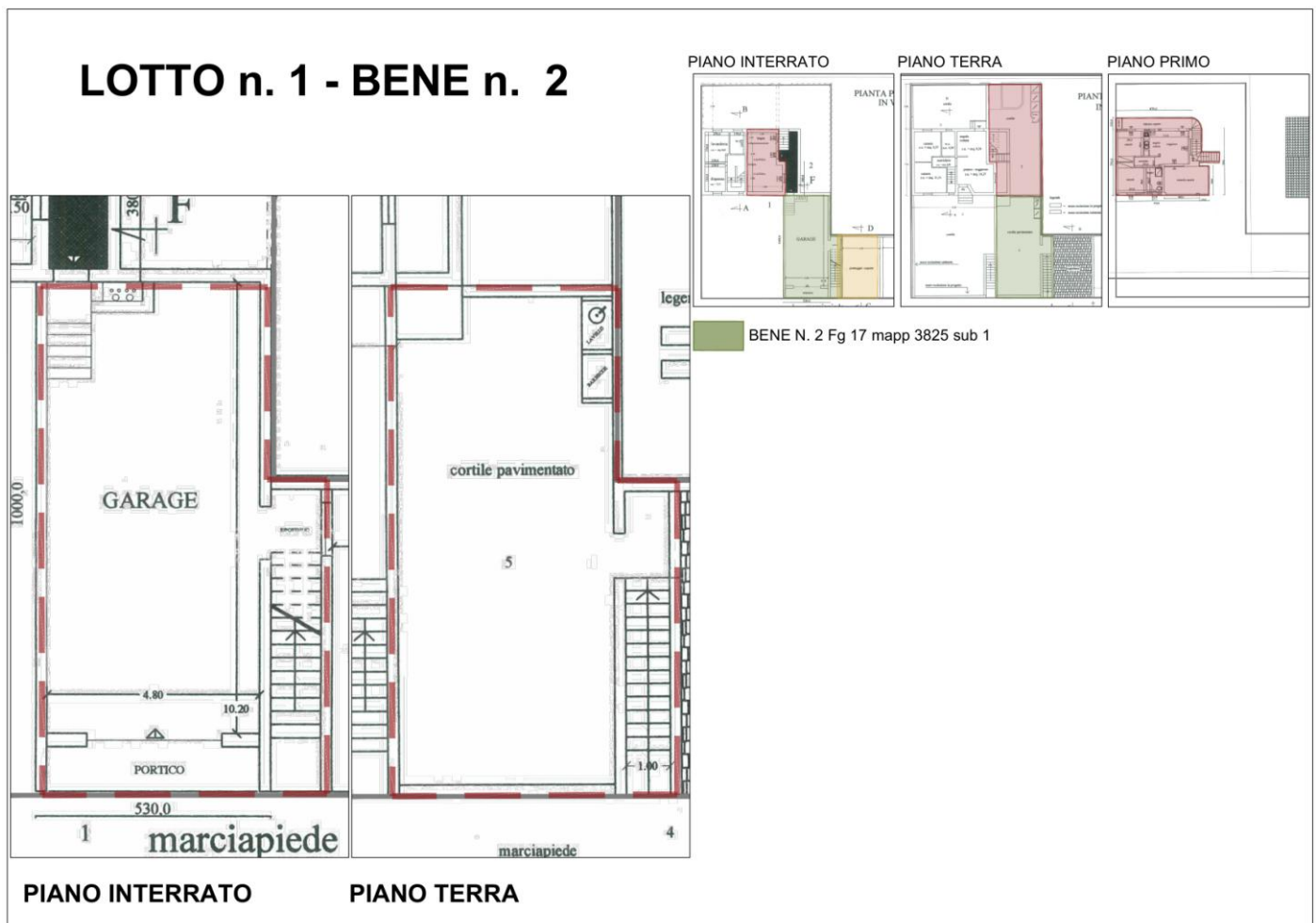
L'ampia terrazza, corrispondente al sottostante garage, si sviluppa al piano terra, raggiungibile da scala aperta posta a lato del garage, e si sviluppa in continuità con la terrazza del Bene 1.

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 82,62

Si rileva che il garage è attualmente utilizzato come locale deposito e che il vano sottoscala destinato da progetto concessionario a ripostiglio risulta attualmente adibito a piccolo servizio igienico.

Tali difformità devono essere regolarizzate ripristinando lo stato concessionario.

Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Il bene in oggetto è ubicato all'interno del villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, come descritto al precedente Bene n. 1.

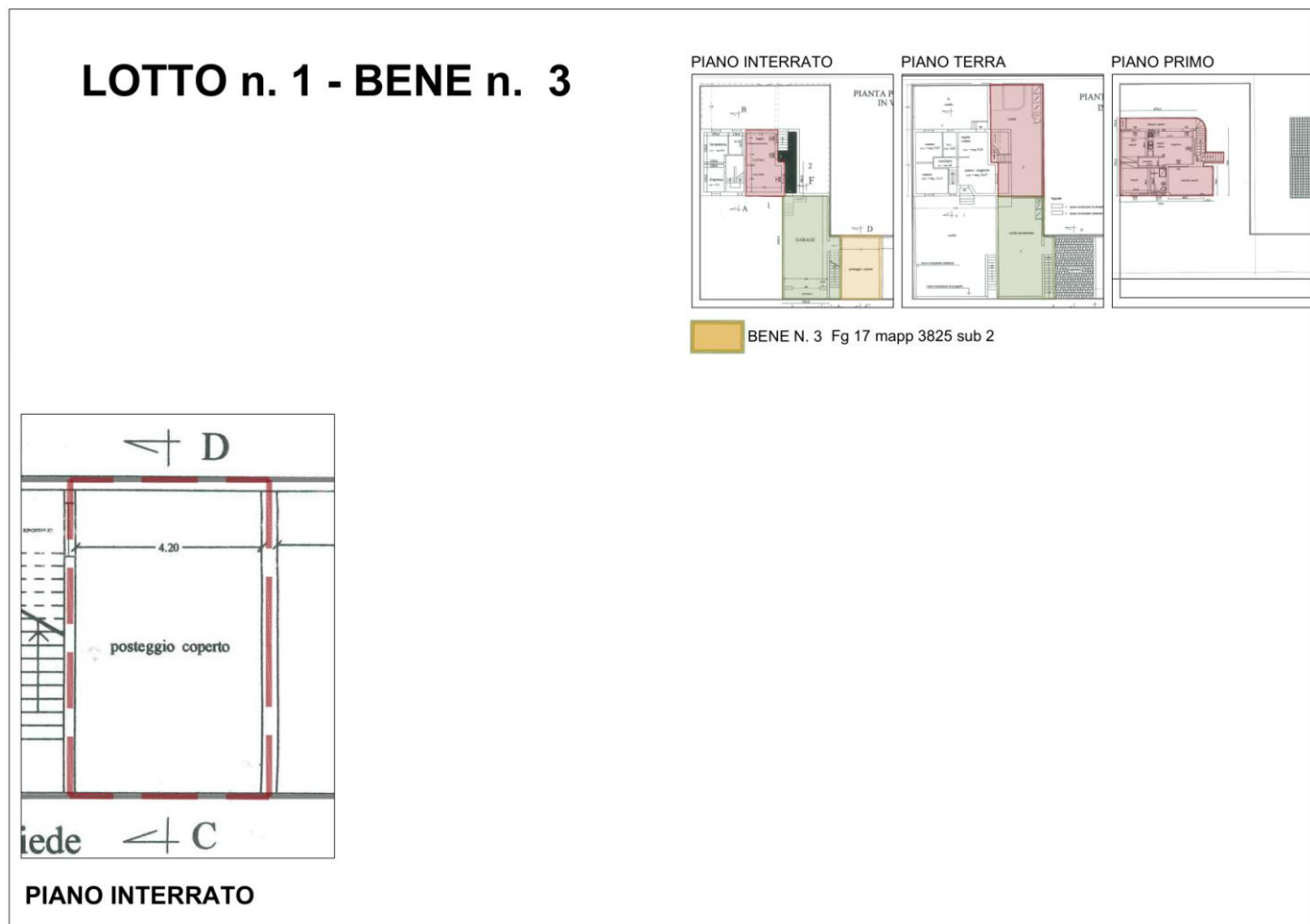
Il bene è costituito da posto auto coperto, accessibile tramite cancello da V. Elba civico 10. All'interno del posto auto sono collocate due unità esterne per la climatizzazione dei Beni n. 1 n. 2.

L'altezza media interna del posto auto è pari a cm 285.

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 32,15

Si rileva la chiusura del posto auto con cancello, realizzata in assenza di autorizzazione. Tale difformità deve essere regolarizzata ripristinando lo stato concessionato.

Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

Sono presenti gli estratti del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tuttavia si è reso necessario effettuare ulteriori consultazioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari, al fine di ricostruire la provenienza ventennale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Sono presenti gli estratti del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tuttavia si è reso necessario effettuare ulteriori consultazioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari, al fine di ricostruire la

provenienza ventennale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Sono presenti gli estratti del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tuttavia si è reso necessario effettuare ulteriori consultazioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari, al fine di ricostruire la provenienza ventennale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Al momento dell'Atto di Sequestro Conservativo (09/03/2017) e della Sentenza di condanna esecutiva (19/04/2018), il bene era in possesso del debitore esecutato **** Omissis ****.

Successivamente a tali atti, in data 12/11/2019 il Sig. **** Omissis **** donava con Atto registrato a Tempio R.G. 10527 e R.P. 7546 in data 13/11/2019 il diritto di nuda proprietà del bene oggetto della presente ai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio.

In data 22/12/2020 il Sig. **** Omissis **** rinunciava con Atto registrato a Tempio R.G. 10295 R.P. 7450 in data 29/12/2020 al diritto di usufrutto vitalizio.

Pertanto i Proprietari Formali (Donatari), che risultano dai Registri Immobiliari in forza dell'atto di donazione, sono **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Il Dante Causa (Donante), il soggetto che ha effettuato la donazione e che era titolare al momento della trascrizione del sequestro, è **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Al momento dell'Atto di Sequestro Conservativo (09/03/2017) e della Sentenza di condanna esecutiva (19/04/2018), il bene era in possesso del debitore esecutato **** Omissis ****.

Successivamente a tali atti, in data 12/11/2019 il Sig. **** Omissis **** donava con Atto registrato a Tempio

R.G. 10527 e R.P. 7546 in data 13/11/2019 il diritto di nuda proprietà del bene oggetto della presente ai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio.

In data 22/12/2020 il Sig. **** Omissis **** rinunciava con Atto registrato a Tempio R.G. 10295 R.P. 7450 in data 29/12/2020 al diritto di usufrutto vitalizio.

Pertanto i Proprietari Formali (Donatari), che risultano dai Registri Immobiliari in forza dell'atto di donazione, sono **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Il Dante Causa (Donante), il soggetto che ha effettuato la donazione e che era titolare al momento della trascrizione del sequestro, è **** Omissis ****.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Al momento dell'Atto di Sequestro Conservativo (09/03/2017) e della Sentenza di condanna esecutiva (19/04/2018), il bene era in possesso del debitore esecutato **** Omissis ****

Successivamente a tali atti, in data 12/11/2019 il Sig. **** Omissis **** donava con Atto registrato a Tempio R.G. 10527 e R.P. 7546 in data 13/11/2019 il diritto di nuda proprietà del bene oggetto della presente ai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio.

In data 22/12/2020 il Sig. **** Omissis **** rinunciava con Atto registrato a Tempio R.G. 10295 R.P. 7450 in data 29/12/2020 al diritto di usufrutto vitalizio.

Pertanto i Proprietari Formali (Donatari), che risultano dai Registri Immobiliari in forza dell'atto di donazione, sono **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Il Dante Causa (Donante), il soggetto che ha effettuato la donazione e che era titolare al momento della trascrizione del sequestro, è **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,30 mq	56,25 mq	1	56,25 mq	2,70 m	1
Veranda	14,95 mq	16,00 mq	0,35	5,60 mq	2,70 m	1
Balcone coperto	9,45 mq	10,25 mq	0,30	3,07 mq	2,70 m	1
Cortile	54,00 mq	54,00 mq	0,10	5,40 mq	0,00 m	T
Locale di servizio siti nel cortile	2,65 mq	3,50 mq	0,35	1,22 mq	0,00 m	T
Scala esterna accesso piano primo	11,25 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	T

Cantina	23,05 mq	31,00 mq	0,50	10,85 mq	2,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				85,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	55,35 mq	59,80 mq	0,27	16,15 mq	0,00 m	T
Box	49,50 mq	60,20 mq	1	60,20 mq	2,40 m	S1
Scala esterna accesso terrazza	7,55 mq	9,65 mq	0,65	6,27 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				82,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	28,75 mq	32,15 mq	1	32,15 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2009 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1955, Sub. 5

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 568,10 Piano S1-T-1°
Dal 12/11/2019 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1955, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 84 mq - escluse aree scoperte 70 mq Rendita € 568,10 Piano S1-T-1°
Dal 22/12/2020 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1955, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 84 mq - escluse aree scoperte 70 mq Rendita € 568,10 Piano S1-T-1°

L'immobile distinto al NCEU al Fg 17 mapp. 1955 sub 5 deriva da pratica di variazione del 26/05/2009 (N. 16986.1/2009) di ampliamento, fusione e cambio destinazione d'uso, con relativa soppressione dei beni distinti al NCEU al Fg 17 mapp. 1955 sub 2-3-4.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2009 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 3825, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 58 mq Rendita € 263,60 Piano S1-T
Dal 12/11/2019 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 3825, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 58 Superficie catastale 76 mq Rendita € 263,60 Piano S1-T
Dal 22/12/2020 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 3825, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 58 Superficie catastale 76 mq Rendita € 263,60 Piano S1-T

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2009 al 17/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 3825, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 29 mq Rendita € 131,80

		Piano S1
Dal 22/11/2019 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 3825, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 29 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 131,80 Piano S1
Dal 22/12/2020 al 12/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 3825, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 29 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 131,80 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1955	5		A3	2	5,5 vani	Totale 84 mq-Totale escluse aree scoperte 70 mq	568,1 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Gli attuali intestatari catastali del bene risultano essere **** Omissis **** e **** Omissis **** a seguito dell'Atto di donazione (Tempio Pausania-TRASCRIZIONE del 13/11/2019 R.P. 7546 R.G. 10527) e della successiva rinuncia di usufrutto (Tempio Pausania-TRASCRIZIONE del 29/12/2020 R. P. 7450 R. G. 10295) da parte del Sig. **** Omissis ****. Tali atti sono successivi al sequestro conservativo e alla sentenza di condanna del Sig. **** Omissis ****.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi rilevato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	17	3825	1		C6	1	58 mq	76 mq	263,6 €	S1-T	
--	----	------	---	--	----	---	-------	-------	---------	------	--

Corrispondenza catastale

Gli attuali intestatari catastali del bene risultano essere **** Omissis **** e **** Omissis **** a seguito dell'Atto di donazione (Tempio Pausania-TRASCRIZIONE del 13/11/2019 R.P. 7546 R.G. 10527) e della successiva rinuncia di usufrutto (Tempio Pausania-TRASCRIZIONE del 29/12/2020 R. P. 7450 R. G. 10295) da parte del Sig. **** Omissis ****. Tali atti sono successivi al sequestro conservativo e alla sentenza di condanna del Sig. **** Omissis ****.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi rilevato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	3825	2		C6	1	29 mq	32 mq	131,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Gli attuali intestatari catastali del bene risultano essere **** Omissis **** e **** Omissis **** a seguito dell'Atto di donazione (Tempio Pausania-TRASCRIZIONE del 13/11/2019 R.P. 7546 R.G. 10527) e della successiva rinuncia di usufrutto (Tempio Pausania-TRASCRIZIONE del 29/12/2020 R. P. 7450 R. G. 10295) da parte del Sig. **** Omissis ****. Tali atti sono successivi al sequestro conservativo e alla sentenza di condanna del Sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

Il bene risulta in generale in buone condizioni manutentive. Le facciate dello stabile presentano un diffuso stato di degrado della tinteggiatura, oltre al cattivo stato manutentivo del raccordo tra il canale di gronda e un pluviale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

ABITAZIONE

ALTEZZA

L'altezza interna utile è pari a cm 270.

STRUTTURA

La struttura verticale portante è in pilastri in CA e tamponatura; i tramezzi sono in mattoni laterizi forati.

SOLAI

I solai sono presumibilmente del tipo a travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

COPERTURA

La copertura è a falde inclinate con manto di rivestimento in tegole.

FINITURE

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione e il battiscopa sono in piastrelle di gres porcellanato, la parete cucina è rivestita con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e rivestito con piastrelle di ceramica, dotato di wc, bidet, lavabo, doccia, scaldasalviette elettrico.

La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di gres.

INFISSI

Gli infissi di finestra e portafinestra sono realizzati in PVC e doppio vetro con portellone esterno in PVC.

Le porte interne sono in legno tamburato.

IMPIANTI

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e risulta a norma.

L'impianto idrico e fognario sono sottotraccia e collegati alle reti cittadine.

L' ACS è prodotta da caldaia.

E' presente impianto telefonico.

E' presente impianto di climatizzazione (unità esterna collocata all'interno del posto auto coperto) con tre unità interne (zona giorno e camere da letto).

CANTINA

ALTEZZA

L'altezza interna utile è' pari a cm 235.

STRUTTURA

La struttura verticale portante è in pilastri in CA e tamponatura; i tramezzi sono in mattoni laterizi forati.

SOLAI

I solai sono presumibilmente del tipo a travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

FINITURE

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione e il battiscopa sono in piastrelle di gres porcellanato.

Una parete è attrezzata ad uso cucina e rivestita con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e rivestito con piastrelle di ceramica, dotato di wc, bidet, lavabo, doccia.

INFISSI

Gli infissi di finestra e portafinestra sono realizzati in PVC e doppio vetro.

La porta interna del servizio igienico è in legno tamburato di tipo scorrevole.

IMPIANTI

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e risulta a norma.

L'impianto idrico e fognario sono sottotraccia e collegati alle reti cittadine.

L' ACS è prodotta da caldaia.

CORTILE

La pavimentazione è in pietra a spacco.

I muri di confine sono intonacati e tinteggiati.

I locali di servizio comprendono servizio igienico, locale lavanderia e locale tecnico impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

ALTEZZA

L'altezza interna utile rilevata è' pari a cm 236.

STRUTTURA

La struttura verticale portante è in pilastri in CA e tamponatura.

SOLAI

I solai sono presumibilmente del tipo a travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

FINITURE

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione e il battiscopa sono in piastrelle di gres porcellanato.

INFISSI

L'accesso carrabile prospiciente Via Elba è costituito da portellone metallico basculante a due sezioni ad apertura manuale, con interposto ingresso per accesso pedonale; in arretramento al portellone è presente un infisso in PVC e vetro; l'accesso su cortile è costituito da porta metallica.

IMPIANTI

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e risulta a norma.

E' presente impianto di climatizzazione (unità esterna collocata all'interno del posto auto coperto) con una unità interna.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Strutture portanti verticali: muratura e pilastro, con superiore grata metallica

Copertura: struttura lignea e manto in tegole

Finiture: intonaco e tinteggiatura

Pavimentazione: battuto di cemento

Infissi esterni: cancello d'ingresso in metallo a due ante

All'interno del posto auto sono collocate due unità esterne per la climatizzazione dei Beni n. 1 n. 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore pignorato.

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito in data 16/12/2025 alle ore 10,00 alla presenza del sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del delegato del debitore pignorato che ha consentito l'accesso.

Al momento del sopralluogo, l'interno degli immobili risultava in buono stato e completamente funzionale, arredato nel caso dell'abitazione e della cantina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

L'immobile è nella disponibilità del debitore pignorato.

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito in data 16/12/2025 alle ore 10,00 alla presenza del sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del delegato del debitore pignorato che ha consentito l'accesso.

Al momento del sopralluogo, l'interno degli immobili risultava in buono stato e completamente funzionale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1



L'immobile risulta nella disponibilità del debitore pignorato.

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito in data 16/12/2025 alle ore 10,00 alla presenza del sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del delegato del debitore pignorato che ha consentito l'accesso.

Al momento del sopralluogo, l'interno degli immobili risultava in buono stato e completamente funzionale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2001	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di 			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/01/2001	12/496	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	09/03/2004	2688	1732
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2001	**** Omissis ****	VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO in morte di  vvenuta in data 05/06/1992			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/06/2001	42440	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	05/07/2001	5519	3794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2006	134485	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	31/10/2006	13973	9424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/11/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/11/2019	139174/47931	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TEMPIO PAUSANIA	13/11/2019	10527	7546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2020	**** Omissis ****	RINUNCIA DI USUFRUTTO VITALIZIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/12/2020	140363/48684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	29/12/2020	10295	7450
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rileva l'assenza di trascrizione dell'accettazione di eredità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2006	134485/32029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	31/10/2006	13973	9424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/11/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/11/2019	139174/47931	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TEMPIO PAUSANIA	13/11/2019	10527	7546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2020	**** Omissis ****	RINUNCIA DI USUFRUTTO VITALIZIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/12/2020	140363/48684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	29/12/2020	10295	7450
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2006	13973	9424
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2019	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/11/2019	139174	47931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	13/11/2019	10527	7546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2020	**** Omissis ****	ATTO DI RINUNCIA USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/12/2020	140363	48684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	29/12/2020	10295	7450
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a TEMPIO PAUSANIA il 15/06/2020
Reg. gen. 4131 - Reg. part. 552
Importo: € 640.449,12
A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****
Capitale: € 640.449,12
Note: Si rileva che l'iscrizione dell' IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta a Tempio in data 15/06/2020 (Reg. gen. 4131 - Reg. part. 552) comprende tra i beni quelli distinti al NCEU al Fg 17 mapp. 1955 sub 2-3-4 e Fg 17 mapp. 1955 senza sub. Mentre la ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DI SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA trascritta a Tempio in data 09/07/2018 (Reg. gen. 5942 - Reg. part. 775) comprende tra i beni quelli distinti al NCEU al Fg 17 mapp. 1955 sub 5 e Fg 17 mapp. 3825 sub 1-2, che corrispondono a quelli oggetto della presente.

Trascrizioni

- **SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a TEMPPIO il 16/03/2017
Reg. gen. 2177 - Reg. part. 1480
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'atto di Sequestro Conservativo include tra i beni sottoposti a sequestro gli immobili censiti al NCEU Fg 17 mapp 1955 sub 2 - sub3 - sub 4 (oltre al sub 5 oggetto della presente) che sono stati soppressi in data 26/05/2009 e che hanno generato il sub 5.

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a CONSERVATORIA DI TEMPPIO il 09/07/2018
Reg. gen. 5942 - Reg. part. 775
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****
Note: In tale Atto è ricompreso il bene censito al NCEU Fg 17 mapp 1955 sub 5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a TEMPPIO PAUSANIA il 15/06/2020
Reg. gen. 4131 - Reg. part. 552
Importo: € 640.449,12
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****
Capitale: € 640.449,12

Trascrizioni

- **SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a TEMPPIO il 16/03/2017
Reg. gen. 2177 - Reg. part. 1480
A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****
Note: L'atto di Sequestro Conservativo include tra i beni sottoposti a sequestro gli immobili censiti al NCEU Fg 17 mapp 1955 sub 2 - sub3 - sub 4 (oltre al sub 5 oggetto della presente) che sono stati soppressi in data 26/05/2009 e che hanno generato il sub 5.

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a CONSERVATORIA DI TEMPIO il 09/07/2018
Reg. gen. 5942 - Reg. part. 775
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****
Note: In tale Atto è ricompreso il bene censito al NCEU Fg 17 mapp 1955 sub 5.

Si rileva che l'iscrizione dell' IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta a Tempio in data 15/06/2020 (Reg. gen. 4131 - Reg. part. 552) comprende tra i beni quelli distinti al NCEU al Fg 17 mapp. 1955 sub 2-3-4 e Fg 17 mapp. 1955 senza sub. Mentre la ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DI SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA trascritta a Tempio in data 09/07/2018 (Reg. gen. 5942 - Reg. part. 775) comprende tra i beni quelli distinti al NCEU al Fg 17 mapp. 1955 sub 5 e Fg 17 mapp. 3825 sub 1-2, che corrispondono a quelli oggetto della presente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a TEMPIO PAUSANIA il 15/06/2020
Reg. gen. 4131 - Reg. part. 552
Importo: € 640.449,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 640.449,12

Trascrizioni

- **SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a TEMPIO il 16/03/2017
Reg. gen. 2177 - Reg. part. 1480
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a CONSERVATORIA DI TEMPIO il 09/07/2018

Reg. gen. 5942 - Reg. part. 775

A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****

Si rileva che l'iscrizione dell' IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta a Tempio in data 15/06/2020 (Reg. gen. 4131 - Reg. part. 552) comprende tra i beni quelli distinti al NCEU al Fg 17 mapp. 1955 sub 2-3-4 e Fg 17 mapp. 1955 senza sub. Mentre la ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DI SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA trascritta a Tempio in data 09/07/2018 (Reg. gen. 5942 - Reg. part. 775) comprende tra i beni quelli distinti al NCEU al Fg 17 mapp. 1955 sub 5 e Fg 17 mapp. 3825 sub 1-2, che corrispondono a quelli oggetto della presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

Il Comune di Arzachena attualmente dispone di due strumenti urbanistici, il primo è il Programma di Fabbricazione tutt'ora vigente; Il secondo è il Piano Urbanistico Comunale di Arzachena riadottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16 giugno 2025 (pubblicato sul Buras - Bollettino ufficiale della Regione Sardegna n. 37 del 3 luglio 2025) in adeguamento al PPR e al PAI, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89, al momento solamente "adottato" e non ancora approvato. In questa situazione si applicano le norme di salvaguardia, che implicano di utilizzare le norme più restrittive.

Il lotto su cui insiste il fabbricato:

- ricade in zona C4 - Zona di espansione residenziale Arzachena e Cannigione, disciplinata dall'art. 51 delle N.T.A. del Programma di Fabbricazione
- ricade in zona C1 - Aree residenziali di espansione esito di processi unitari, disciplinata dall'art. 38 delle N.T.A. del PUC

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), redatto ai sensi della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, e approvato con decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/07/2006, ricomprende il lotto nelle "Mappe del danno potenziale" con classe di danno potenziale D4 (danno potenziale molto elevato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Vale quanto indicato per il Bene 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Vale quanto indicato per il Bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1-T-1°

In data 14/07/2025 è stata depositata domanda di accesso agli atti con n. prot. N° 4 495 del 14/07/2025 all'archivio del Comune di Arzachena, con la quale si faceva richiesta di eventuali titoli abilitativi e relativi grafici di progetto dell'immobile in cui è ubicato il locale in oggetto. In seguito alle ricerche effettuate l'immobile risulta edificato in base ai seguenti titoli:

-Concessione per l'esecuzione di opere n. 108/84 del 09/07/1984 (Prat. n. 129/82) rilasciata a nome di **** Omissis ****e **** Omissis ****, con la quale si autorizzava la costruzione di una casa di civile abitazione in Loc. Cannigione;

-Concessione edilizia n. 400/06 del 25/10/2006 (Prat. n. 165/2006) rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzava l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione di un fabbricato residenziale in Loc. Cannigione;

-Concessione edilizia n. 132/2007 del 06/08/2007 (Prat. n. 102/2007) rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzava l'esecuzione di Variante in corso d'opera alla sopraelevazione di un fabbricato residenziale in Loc. Cannigione;

-Concessione edilizia n. 288/2008 del 15/10/2008 (Prat. n. 501/2007) rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzava l'esecuzione di Variante in corso d'opera alla sopraelevazione di un fabbricato residenziale in Loc. Cannigione;

- Certificato di Agibilità del 22/10/2009 relativa al Fabbricato censito al NCEU Fg 17 mapp. 1955 sub 5 e mapp. 3825 sub 1-2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici progettuali relativi ai titoli abilitativi.

Si rileva che la cantina risulta attualmente utilizzata a fini abitativi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Vale quanto indicato per il Bene n. 1.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici progettuali relativi ai titoli abilitativi.

Si rileva che il garage è attualmente utilizzato come locale deposito.

Si rileva inoltre che il vano sottoscala destinato da progetto concessionato a ripostiglio risulta attualmente adibito a piccolo servizio igienico.

Tali difformità devono essere regolarizzate ripristinando lo stato concessionato.

Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARZACHENA (SS) - VIA ELBA N. 10, PIANO S1

Vale quanto indicato per il Bene n. 1.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici progettuali relativi ai titoli

abilitativi. Si rileva tuttavia la chiusura del posto auto con cancello realizzata in assenza di autorizzazione. Tale difformità deve essere regolarizzata ripristinando lo stato concessionato. Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Discoteca ubicata a Calangianus (SS) - Via Limbara snc, piano T

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da unità immobiliare destinata a locale di intrattenimento e cortile di pertinenza, situata nel Comune di Calangianus, con prospetto principale e ingressi su Via Limbara. La struttura si articola in una serie di corpi di fabbrica contigui sviluppati interamente al piano terra. Internamente, la distribuzione degli spazi comprende un ampio salone principale destinato a pista da ballo, tre sale attigue, un'area guardaroba, doppi servizi igienici completi di antibagno, un vano deposito, alcuni ambienti di servizio. Sul retro dell'immobile è presente un cortile di pertinenza su cui prospetta l'uscita di sicurezza.

L'immobile presenta quote d'imposta dei solai eterogenee, differenziate in base ai singoli ambienti e alla struttura architettonica di riferimento. Gli spazi interni si sviluppano su più livelli sfalsati, collegati tra loro da gradini di raccordo.

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 443,30

Il lotto su cui insiste il bene possiede una presunta residua capacità edificatoria pari presumibilmente a mc 955.

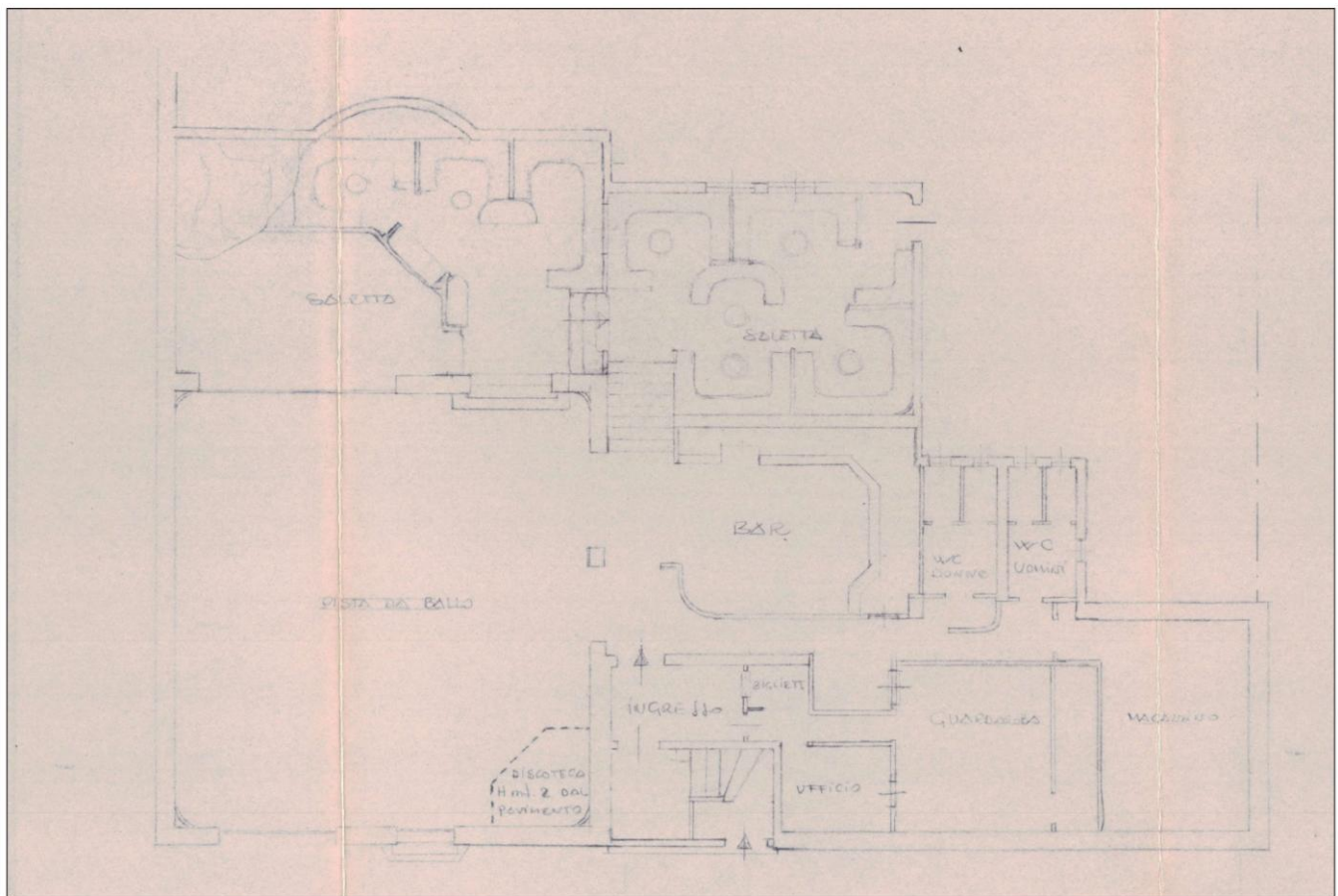
Si riscontra la presenza di due manufatti di modeste dimensioni, accessibili dal cortile di pertinenza, costituiti da muri perimetrali in blocchi di cls e copertura in lamiera ondulata.

Tali manufatti, realizzati probabilmente prima dell'anno 2000 non risultano coerenti con quanto indicato nei grafici progettuali. A parere della scrivente CTU si ritiene che tali irregolarità possano essere sottoposte ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 23/85; si applica l'oblazione minima pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità.

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.

Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.





PLANIMETRIA Immobile sito a Calangianus NCEU Fg 44 Mapp 2159

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono presenti gli estratti del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tuttavia si è reso necessario effettuare ulteriori consultazioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari, al fine di ricostruire la provenienza ventennale.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/3) (Usufrutto 2/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3) (Usufrutto 4/6)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)

Si precisa che con Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (trascritto presso l'Agenzia del Territorio Sezione staccata di Tempio Pausania Registro Generale n. 13974 Registro Particolare n. 9425 del 31/10/2006) il Sig. **** Omissis **** ha acquistato dal fratello **** Omissis **** la quota di Nuda Proprietà pari a 1/3 e la quota di usufrutto pari a 1/6 del bene in oggetto, portando la sua quota di nuda proprietà a 2/3 e la quota di usufrutto pari a 2/6.

Tuttavia la Trascrizione del Sequestro Conservativo (Registro Generale n. 2177 Registro Particolare n. 1480 del 16/03/2017) riporta per il bene in oggetto la quota di Nuda Proprietà pari a 1/3. La successiva Annotazione a Trascrizione della Sentenza di condanna esecutiva (Registro Generale n. 5942 Registro Particolare n. 775 del 09/07/2018) rimanda per il bene in oggetto alla quota indicata nella formalità originaria.

Pertanto l'immobile viene posto in vendita per la quota di nuda proprietà pari a 1/3

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE INTRATTENIMENTO	346,35 mq	405,30 mq	1	405,30 mq	0,00 m	T
Cortile	380,00 mq	380,00 mq	0,10	38,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				443,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				443,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici reperiti presso l'archivio comunale. Tuttavia non è stato possibile rilevare le esatte dimensioni, in particolar modo all'interno dell'immobile, date le condizioni in cui lo stesso versa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1995 al 25/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 2159, Zc. 1 Categoria D3
Dal 25/01/1999 al 22/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 2159, Zc. 1 Categoria D3 Rendita € 723,04 Piano T

Dal 22/08/2000 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 2159, Zc. 1 Categoria D3 Rendita € 723,04 Piano T
Dal 24/10/2006 al 13/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 2159, Zc. 1 Categoria D3 Rendita € 723,04 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	2159			D3				723,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato rilevato, includendo anche uno dei precari vani magazzino sito nel cortile in aderenza al fabbricato principale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'interno degli immobili risultava in stato fatiscente e di abbandono. Gli ambienti dell'immobile presentano i controsoffitti già crollati o in fase di distacco, i solai di copertura in condizioni di degrado e di precarietà, il cedimento strutturale di una trave portante di copertura con conseguente deformazione del solaio di copertura, pessime condizioni igieniche, oltre alla presenza di ingombri e rifiuti. Tali condizioni, unite all'assenza di fonti di illuminazione, hanno reso estremamente complesse le operazioni di sopralluogo, che hanno necessitato di due accessi all'immobile, e dell'utilizzo di DPI da parte dei presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sopralluogo è stato eseguito in in condizioni di totale assenza di illuminazione (naturale e artificiale), circostanza che ha reso impossibile l'accertamento puntuale dello stato dei luoghi.

Non è stato quindi possibile procedere alla misurazione dei vani o alla verifica della consistenza delle superfici nè al rilievo materico e strutturale dei componenti dell'immobile per impedimenti oggettivi derivanti dalla mancanza di visibilità e dagli ingombri presenti.

A causa delle precarie condizioni di visibilità, la descrizione che segue è da considerarsi meramente indicativa e

non esaustiva.

I corpi di fabbrica sono realizzati con muratura intonacata in parte in blocchi di pietra e in parte in blocchi di cls.

I solai di copertura sono in parte a due falde inclinate e in parte a una falda, con manto di rivestimento in tegole di laterizio o in lastre ondulate. Gli ambienti principali presentano controsoffittature di vario tipo.

Gli impianti sono in disuso.

Il cortile di pertinenza è difficilmente accessibile in quanto occupato da vegetazione spontanea incolta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore pignorato per la sua quota di proprietà.

L'individuazione del bene è avvenuta in data 26/06/2025 senza accesso allo stesso.

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito in data 24/07/2025 e successivamente in data 16/12/2025 alle ore 10,00 alla presenza del sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del delegato del debitore pignorato che ha consentito l'accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2001	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/02/2001	12/496	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	09/03/2004	2688	1732
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2006	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2006	134485/32029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	31/10/2006	13974	9425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Si rileva l'assenza di trascrizione dell'accettazione di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a TEMPIO il 16/03/2017
Reg. gen. 2177 - Reg. part. 1480
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a CONSERVATORIA DI TEMPIO il 09/07/2018
Reg. gen. 5942 - Reg. part. 775
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Calangianus attualmente dispone del Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 31 del 29/07/2003 , decretato coerente con Determinazione RAS n. 829/DG del 19/12/2003, in vigore dal 09/02/2004 (pubblicato sul Buras - Bollettino ufficiale della Regione Sardegna n. 4/2004) e successive varianti.

Il lotto su cui insiste il fabbricato:

- ricade in zona B - Zona residenziale di completamento, disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A. del PUC

art. 15 PUC

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

- H (altezza edifici):

l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore della media delle altezze degli edifici preesistenti fino ad un massimo di mt 10.50. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento.

- Df (distanze fra pareti finestrate):

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 8.00.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.

- Dc (distacco dai confini):

è pari a (H-4) con un minimo assoluto di mt. 4.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano

definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel

caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a 15

parcheggio.

- Rc (rapporto di copertura): 75%:

qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc.

- If (indice di edificabilità fondiaria): 3.00 mc/mq:

Tale valore rappresenta il limite massimo dell'indice fondiario, non incrementabile, per l'intera zona omogenea, in

quanto discende da criteri di dimensionamento di piano.

Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

- Ds (distacco stradale): 4.00 mt:

per viabilità di interesse di zona omogenea, mt 6.00 per viabilità di collegamento con altre zone omogenee. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

Il lotto è ricompreso nelle Tav.Av.01 e Tav. A03.a del vigente PUC all'interno della fascia dei 150 metri da fiumi torrenti corsi acqua.

Occorre sottolineare che l'attuale volumetria realizzata è computata, in via approssimativa a causa dell'assenza di dati metrici certi e verificati, in mc 1.400 circa. La cubatura eventualmente realizzabile secondo le previsioni del vigente PUC è pari a mc 2.355 (mq 785 x If 3 mc/mq). Ne deriva che l'attuale volumetria è inferiore a quella realizzabile e che la residua capacità edificatoria è pari presumibilmente a mc 955.

Tale valutazione è riferibile al momento della redazione della presente, alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti al momento della redazione della presente. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione di qualsiasi pratica edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 05/08/2025 è stata depositata domanda di accesso agli atti con n. prot. N° 8646 del 05/08/2025 all'archivio del Comune di Calangianus, con la quale si faceva richiesta di eventuali titoli abilitativi e relativi grafici di progetto dell'immobile in oggetto. In seguito alle ricerche effettuate, è stato reperito unicamente il seguente titolo:

-Concessione per l'esecuzione di opere del 24/07/1979 Pratica Edilizia n. 72/79 rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzavano le "Modifiche interne ed alla facciata di un fabbricato adibito a locale da ballo denominato Gufo Blu" in Via Limbara.

Il bene risulta inserito in Catasto nel 1995. Non è stato reperito originario titolo autorizzativo all'edificazione dell'immobile. L'unico titolo a cui fare riferimento è quello sopra menzionato.

Rispetto a quanto indicato nel grafico allegato alla suddetta pratica, privo di dati metrici, l'immobile appare sostanzialmente conforme. Si riscontra la presenza di due precari manufatti di modeste dimensioni, accessibili dal cortile di pertinenza, costituiti da muri perimetrali in blocchi di cls e copertura in lamiera ondulata. Tali manufatti, realizzati probabilmente prima dell'anno 2000 (uno è già presente nella planimetria catastale del 1995) non risultano coerenti con quanto indicato nei grafici allegati al titolo edilizio. A parere della scrivente CTU si ritiene che tali irregolarità possano essere sottoposte ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 23/85; si applica l'oblazione minima pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità. Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Olbia (SS) - Zona Aeroporto Via degli Antiquari snc, piano T

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un locale garage.

Il garage è ubicato al piano terra di edificio sito nel Comune di Olbia in Via degli Antiquari.

La costruzione si trova in zona aeroporto all'interno di un complesso di edifici destinati a garage e uffici.

Il corpo di fabbrica all'interno del quale si trova il bene è costituito di complessivi due piani fuori terra, al piano terra si trovano i garage, mentre il piano superiore è destinato a uffici. Un ampio cancello da Via degli Antiquari immette nella viabilità a servizio dei fabbricati e su cui ha affaccio e accesso il bene in oggetto.

Il garage è identificato con il numero B02. Il garage presenta portellone metallico a un'anta basculante ad apertura manuale.

Il box risulta libero da ingombri.

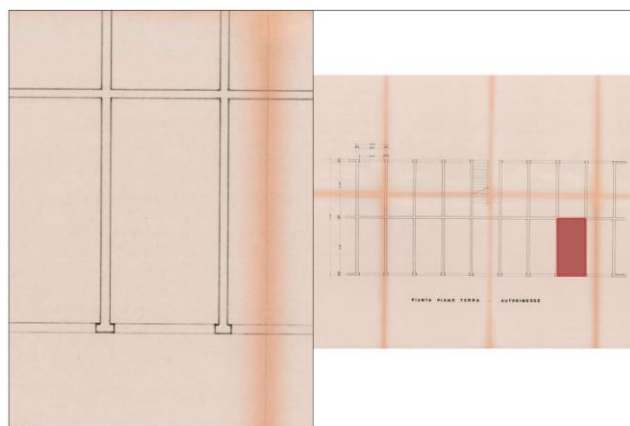
Si tratta di un locale di forma rettangolare regolare.

H cm 250.

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 15,90.



ORTOFOTO



PLANIMETRIA immobile sito a Olbia NCEU Fig 42 Mapp 208 sub 35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Risultano depositati l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, al fine di ricostruire la provenienza ventennale.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,90 mq	1	15,90 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 268, Sub. 35 Categoria C6 Cl.-, Cons. - Superficie catastale - mq Piano T
Dal 10/06/1985 al 22/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 268, Sub. 35 Categoria C6 Cl.-, Cons. - Superficie catastale - mq

		Piano T
Dal 22/08/2005 al 07/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 268, Sub. 35 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Rendita € 108,46 Piano T
Dal 07/05/2007 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 268, Sub. 35 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 108,46 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	268	35		C6	3	15 mq	16 mq	108,46 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il garage risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto all'interno di un complesso di fabbricati composti di diverse unità immobiliari. Risultano parti comuni quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C. e dal Regolamento di Condominio in ragione di millesimi 2,84.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un locale autorimessa posto al piano terra di uno stabile di complessivi due piani fuori terra.

Il garage è accessibile tramite viabilità interna al complesso con ingresso su Via degli Antiquari.

Il garage presenta portellone metallico a un' anta basculante ad apertura manuale.
 Si tratta di un locale di forma rettangolare e regolare. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in battuto di cemento, sono presenti un punto luce e un punto presa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1985 al 22/08/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/06/1985	36443	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	05/07/1985	3160	2553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/08/2005 al 07/05/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/08/2005	129540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	31/08/2005	9863	6390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/05/2007	206880	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA	18/05/2007	6342	3865
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a TEMPIO il 16/03/2017
Reg. gen. 2177 - Reg. part. 1480
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a CONSERVATORIA DI TEMPIO il 09/07/2018
Reg. gen. 5942 - Reg. part. 775
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Olbia è il Piano Urbanistico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 12 maggio 2025. L'avviso dell'avvenuta adozione è pubblicato sul BURAS n. 32 del 29.05.2025.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene in oggetto è ricompreso dal PUC (tav. 5.02 Olbia sud) nelle "Zone D - Industriali, artigianali e commerciali", "Sottozona D2 - Tessuto produttivo consolidato non pianificato", sub comparto G, art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 05/08/2025 è stata depositata domanda di accesso agli atti con n. prot. N° 111092 del 07/08/2025 all'archivio del Comune di Olbia, con la quale si faceva richiesta di eventuali titoli abilitativi e relativi grafici di

progetto dell'immobile in cui è ubicato il locale in oggetto. In seguito alle ricerche effettuate l'immobile risulta edificato in base ai seguenti titoli:

-Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbana n. 2 del 13/06/1983 rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzava la realizzazione di Complesso edilizio ad uso servizi generali in zona prospiciente l'aeroporto;

-Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbana n. 116 del 13/07/1984 rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzava la Variante alla Concessione n. 2 del 16/03/1983;

-Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbana n. 970 del 24/08/1988 rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzava la Variante alla Concessione n. 116 del 13/07/1984;

-Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbana n. 54 del 11/02/1994 rilasciata a nome di **** Omissis ****, con la quale si autorizzava la Variante alla Concessione n. 970 del 24/08/1988.

Il bene risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli abilitativi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il prezzo unitario utilizzato per la stima degli immobili tiene già conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°
Il bene in oggetto è ubicato all'interno di un villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, con affaccio e ingresso principale su Via Elba e ingresso secondario da area pubblica prospiciente Via Pantelleria. Il villino si sviluppa su piano seminterrato fronte Via Elba, piano Terra a livello del cortile e piano primo. Il piano seminterrato del fabbricato è suddiviso in due parti: una parte è collegata all'unità di proprietà terza sita al piano Terra, la restante parte è destinata a cantina facente parte dell'unità in oggetto. Il piano Terra del fabbricato è a destinazione residenziale e di proprietà di terzi. Il piano primo del fabbricato è a destinazione residenziale e fa parte dell'unità in oggetto. A contorno del fabbricato sono presenti due cortili: uno sul retro di pertinenza dell'abitazione sita a piano Terra, uno laterale di pertinenza dell'abitazione sita a piano primo. Il piano seminterrato prospiciente Via Elba comprende garage, posto auto e scala di accesso al livello superiore, corrispondenti ai Beni n. 2 e 3. Il bene in oggetto è pertanto costituito da: appartamento al piano primo raggiungibile da scala esterna sita nel cortile di pertinenza, cortile a piano Terra, cantina sita a piano seminterrato accessibile tramite rampa di scala esterna sita nel cortile. L'accesso principale al bene avviene da scala esterna ricompresa nel successivo Bene n. 2, mentre l'accesso secondario avviene da area pubblica prospiciente Via Pantelleria. L'appartamento si compone di zona giorno, due camere, servizio igienico, veranda coperta, accessibile da balcone coperto (con locale di servizio) collegato alla scala esterna. L'altezza utile interna è pari a cm 270. Il cortile di pertinenza al piano terra ospita alcuni piccoli locali di servizio (servizio igienico, locale lavanderia, locale tecnico), la scala che conduce al piano superiore, la scala che conduce alla cantina e al successivo Bene n. 2. La cantina occupa una parte del piano seminterrato, comprende un ambiente suddiviso in due da porta a soffietto, una parete attrezzata per cucina, un servizio igienico. L'altezza utile interna è pari a cm 235. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 85,64

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1955, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 184.126,00

Il valore di mercato dei beni oggetto della presente è stato stimato utilizzando il metodo comparativo. Mediante tale metodo di stima il valore di ciascun immobile viene a determinarsi confrontando le quotazioni medie, al metro quadro, delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata

zona territoriale e in un determinato periodo, che siano relative a immobili della medesima categoria e classificazione dell' immobile oggetto della stima. I suddetti valori, espressi per € a metro quadrato, devono essere applicati alla superficie commerciale del bene.

Sulla base di quanto esposto, il valore del bene è stato determinato attraverso il raffronto con altri beni simili o assimilabili dei quali si è a conoscenza dei valori storici. Si è tenuto conto del locale mercato immobiliare, dei valori desunti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia di Territorio (OMI), nonché delle banche dati di Borsino Immobiliare e di Requot.

Dall'analisi di tali dati, applicata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, si è stabilito che il valore unitario di base è pari a €/mq 2.320,00.

A tale valore verrà applicato un coefficiente di merito K, calcolato in base alla Tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008, che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Tale valore K è pari a 0,072.

Il prezzo unitario adottato per la stima del bene oggetto della presente è pari pertanto a €/mq 2.150,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1

Il bene in oggetto è ubicato all'interno del villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, come descritto al precedente Bene n. 1. Il garage, attualmente adibito a magazzino, ha accesso carrabile/pedonale da Via Elba e accesso pedonale dal cortile tramite rampa di scala, comprende anche il sottoscala attualmente adibito a piccolo servizio igienico. L'altezza utile interna è pari a cm 235. L'ampia terrazza, corrispondente al sottostante garage, si sviluppa al piano terra, raggiungibile da scala aperta posta a lato del garage, e si sviluppa in continuità con la terrazza del Bene 1. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 82,62. Si rileva che il garage è attualmente utilizzato come locale deposito e che il vano sottoscala destinato da progetto concessionato a ripostiglio risulta attualmente adibito a piccolo servizio igienico. Tali difformità devono essere regolarizzate ripristinando lo stato concessionato. Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 3825, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 66.096,00

Il valore di mercato dei beni oggetto della presente è stato stimato utilizzando il metodo comparativo. Mediante tale metodo di stima il valore di ciascun immobile viene a determinarsi confrontando le quotazioni medie, al metro quadro, delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale e in un determinato periodo, che siano relative a immobili della medesima categoria e classificazione dell' immobile oggetto della stima. I suddetti valori, espressi per € a metro quadrato, devono essere applicati alla superficie commerciale del bene.

Sulla base di quanto esposto, il valore del bene è stato determinato attraverso il raffronto con altri beni simili o assimilabili dei quali si è a conoscenza dei valori storici. Si è tenuto conto del locale mercato immobiliare, dei valori desunti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia di Territorio (OMI), nonché delle banche dati di Borsino Immobiliare e di Requot.

Il prezzo unitario adottato per la stima del bene oggetto della presente, applicata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, è pari pertanto a €/mq 800,00.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1

Il bene in oggetto è ubicato all'interno del villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, come descritto al precedente Bene n. 1. Il bene è costituito da posto auto coperto, accessibile tramite cancello da V. Elba civico 10. All'interno del posto auto sono collocate due unità

esterne per la climatizzazione dei Beni n. 1 n. 2. L'altezza media interna del posto auto è pari a cm 285. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 32,15 Si rileva la chiusura del posto auto con cancello, realizzata in assenza di autorizzazione. Tale difformità deve essere regolarizzata ripristinando lo stato concessionato. Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 3825, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 17.682,50

Il valore di mercato dei beni oggetto della presente è stato stimato utilizzando il metodo comparativo. Mediante tale metodo di stima il valore di ciascun immobile viene a determinarsi confrontando le quotazioni medie, al metro quadro, delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale e in un determinato periodo, che siano relative a immobili della medesima categoria e classificazione dell' immobile oggetto della stima. I suddetti valori, espressi per € a metro quadrato, devono essere applicati alla superficie commerciale del bene.

Sulla base di quanto esposto, il valore del bene è stato determinato attraverso il raffronto con altri beni simili o assimilabili dei quali si è a conoscenza dei valori storici. Si è tenuto conto del locale mercato immobiliare, dei valori desunti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia di Territorio (OMI), nonché delle banche dati di Borsino Immobiliare e di Requot.

Il prezzo unitario adottato per la stima del bene oggetto della presente, applicata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, è pari pertanto a €/mq 550,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T- 1°	85,64 mq	2.150,00 €/mq	€ 184.126,00	100,00%	€ 184.126,00
Bene N° 2 - Garage Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	82,62 mq	800,00 €/mq	€ 66.096,00	100,00%	€ 66.096,00
Bene N° 3 - Posto auto Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1	32,15 mq	550,00 €/mq	€ 17.682,50	100,00%	€ 17.682,50
				Valore di stima:	€ 267.904,50

Valore di stima: € 267.904,50

Valore finale di stima: € 267.904,50

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei

contraenti.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Discoteca ubicata a Calangianus (SS) - Via Limbara snc, piano T

Il bene è costituito da unità immobiliare destinata a locale di intrattenimento e cortile di pertinenza, situata nel Comune di Calangianus, con prospetto principale e ingressi su Via Limbara. La struttura si articola in una serie di corpi di fabbrica contigui sviluppati interamente al piano terra. Internamente, la distribuzione degli spazi comprende un ampio salone principale destinato a pista da ballo, tre sale attigue, un'area guardaroba, doppi servizi igienici completi di antibagno, un vano deposito, alcuni ambienti di servizio. Sul retro dell'immobile è presente un cortile di pertinenza su cui prospetta l'uscita di sicurezza. L'immobile presenta quote d'imposta dei solai eterogenee, differenziate in base ai singoli ambienti e alla struttura architettonica di riferimento. Gli spazi interni si sviluppano su più livelli sfalsati, collegati tra loro da gradini di raccordo. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 443,30. Si riscontra la presenza di due manufatti di modeste dimensioni, accessibili dal cortile di pertinenza, costituiti da muri perimetrali in blocchi di cls e copertura in lamiera ondulata. Tali manufatti, realizzati probabilmente prima dell'anno 2000 non risultano coerenti con quanto indicato nei grafici progettuali. A parere della scrivente CTU si ritiene che tali irregolarità possano essere sottoposte ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 23/85; si applica l'oblazione minima pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia. Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.

Il lotto su cui insiste il bene possiede una presunta residua capacità edificatoria pari presumibilmente a mc 955. Tale valutazione è riferibile al momento della redazione della presente, alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti al momento della redazione della presente. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione di qualsiasi pratica edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 2159, Categoria D3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: **€ 39.176,43**

Nella stima del bene in oggetto occorre considerare tre importanti fattori:

- 1) assenza di valori di riferimento
- 2) stato di degrado dell'immobile
- 3) stima della nuda proprietà

1) Considerato che il mercato non offre dati su compravendite dirette di immobili simili, si procede attraverso il procedimento per assimilazione tramite il confronto con le categorie C/1 (negozi).

Un locale di categoria D/3, pur essendo destinato a intrattenimento, condivide con gli immobili di categoria C1, destinati a negozio, la vocazione all'afflusso di pubblico, ma se ne distacca per dimensioni e specificità strutturale.

Il procedimento di stima si basa sul confronto diretto dei valori di compravendita. Dato che i locali D/3 (cinema, teatri, sale spettacolo) non presentano per la zona in oggetto quotazioni nelle varie banche dati, a causa della scarsità di transazioni, si utilizza il valore di mercato dei locali C/1 come base di calcolo, applicando dei correttori tecnici per riflettere la diversa natura dei beni.

Consultate le banche dati OMI, Borsino Immobiliare e Requot, si assume come valore medio di base €/mq 725, applicata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Per "assimilare" il valore C/1 al D/3, si applicano alcuni coefficienti correttivi relativi a: Destinazione (Riduce il valore poiché un locale D/3 ha un mercato più ristretto rispetto a un negozio), Dimensione (Poiché le superfici dei D/3 sono solitamente molto ampie, il prezzo unitario decresce all'aumentare della metratura), Altezza/Volume (A differenza del C/1, il D/3 ha spesso volumi importanti (altezze elevate) che, pur non essendo superficie calpestabile commerciale, rappresentano un costo di costruzione e una potenzialità d'uso da valorizzare).

Il coefficiente correttivo K finale calcolato è pari a 0,53.

2) Considerato che l'immobile versa in uno stato di importante degrado e di totale abbandono da anni, si rende necessaria l'applicazione di un coefficiente riduttivo di manutenzione pesantemente penalizzante, determinato in base ai seguenti fattori rilevati: Obsolescenza e Degrado Strutturale (La prolungata assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria ha compromesso strutture e finiture), Assenza Totale di Impiantistica Tecnologica (Gli impianti risultano inesistenti, rimossi o totalmente fuori norma), Costi di Ripristino (L'immobile non è "immediatamente disponibile" sul mercato. Il valore di mercato deve riflettere il fatto che un potenziale acquirente dovrebbe sostenere costi di ristrutturazione radicale).

Alla luce di quanto esposto si stima un coefficiente correttivo pari a 0,50.

Il coefficiente correttivo finale K, in aggiunta a K precedentemente calcolato, è pertanto pari a 0,265

Il valore unitario di stima è pertanto pari a €/mq 725 x 0,265 = €/mq 192,125.

3) Nella stima del bene occorre considerare che la quota di bene in possesso dell'esecutato è pari a 1/3 della nuda proprietà, mentre la quota di usufrutto è pari a 1/6.

Si procede quindi a determinare il valore di nuda proprietà sottraendo il valore dell'usufrutto dal valore di mercato dell'immobile in piena proprietà.

Con Decreto Ministeriale del 22 dicembre 2025 sono stati pubblicati i coefficienti per il calcolo dell'usufrutto che entrano in vigore dal 1° gennaio 2026.

VM unitario = €/mq 192,125

VM valore di mercato = €/mq 192,125 x 443,30 = € 85.169,01

VM debitore = 1/3 di € 85.169,01 = € 28.389,67

VU valore dell'usufrutto, calcolato in base all'età dell'usufruttuario sulla piena proprietà (80 anni) = 25% del valore di mercato = € 85.169,01 x 0,25 = € 21.292,25

VU debitore = 1/6 di € 21.292,25 = € 3.548,70

VNP valore della nuda proprietà = VM debitore - VU debitore = € 28.389,67 - € 3.548,70 = € 24.840,97

Occorre sottolineare che l'attuale volumetria realizzata è computata, in via approssimativa a causa dell'assenza di dati metrici certi e verificati, in mc 1.400 circa. La cubatura eventualmente realizzabile secondo le previsioni del vigente PUC è pari a mc 2.355 (mq 785 x If 3 mc/mq). Ne deriva che l'attuale volumetria è inferiore a quella realizzabile e che la residua capacità edificatoria è pari a mc 955.

Alla stima precedentemente calcolata occorre quindi aggiungere quella relativa al valore della residua capacità edificatoria.

Per il calcolo del valore della volumetria residua si assume quale valore di riferimento il valore venale delle aree fabbricabili stabilito dai comuni per l'applicazione dell'IMU e altre imposte immobiliari. L'individuazione dei valori medi, c.d. "soglia", delle aree edificabili situate sul territorio comunale di Calangianus (che vengono rivalutati a dicembre 2025 secondo gli indici Istat), sono contenuti nella deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri della Giunta Comunale n. 26 del 12/10/2001.

Tale Deliberazione indica per i terreni ricadenti in zona urbanizzata zona urbanistica B con destinazione d'uso Residenziale/Commerciale il valore di €/mq 100,00. Tale valore rivalutato a dicembre 2025 è pari a €/mq 154,40.

Considerato che la volumetria residua corrisponde ad una superficie di terreno pari a mq 318,33 (mc 955/If 3), il valore attribuito alla residua capacità edificatoria è il seguente: mq 318,33 x €/mq 154,40 = € 49.150,15

Nella stima del bene occorre considerare che la quota di bene in possesso dell'esecutato è pari a 1/3 della nuda proprietà, mentre la quota di usufrutto è pari a 1/6.

Si procede quindi a determinare il valore di nuda proprietà sottraendo il valore dell'usufrutto dal valore di mercato dell'immobile in piena proprietà.

VM valore di mercato = € 49.150,15

VM debitore = 1/3 di € 49.150,15 = € 16.383,38

VU valore dell'usufrutto, calcolato in base all'età dell'usufruttuario sulla piena proprietà (80 anni) = 25% del valore di mercato = € 49.150,15 x 0,25 = € 12.287,53

VU debitore = 1/6 di € 12.287,53 = € 2.047,92

VNP valore della nuda proprietà = VM debitore - VU debitore = € 16.383,38 - € 2.047,92 = € 14.335,46

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Discoteca Calangianus (SS) - Via Limbara snc, piano T	443,30 mq	192,13 €/mq	€ 85.169,01	33,33%	€ 28.389,67
Bene N° 4 - Capacità edificatoria residua	318,33 mq	154,40 €/mq	€ 49.150,15	33,33%	€ 16.383,38

A dedurre quota usufrutto

VALORE IMMOBILE	QUOTA IN VENDITA	VALORE QUOTA	A DEDURRE QUOTA 1/6 USUFRUTTO	VALORE NUDA PROPRIETA'	
€ 85.169,01	1/3	€ 28.389,67	€ 3.548,70	€ 24.840,97	
VALORE CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA	QUOTA IN VENDITA	VALORE QUOTA	A DEDURRE QUOTA 1/6 USUFRUTTO	VALORE NUDA PROPRIETA'	
€ 49.150,15	1/3	€ 16.383,38	€ 2.047,92	€ 14.335,46	
				TOTALE	€ 39.176,43

Valore finale di stima: € 39.176,43

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei

contraenti.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Olbia (SS) - Zona Aeroporto Via degli Antiquari snc, piano T
Il bene in oggetto è costituito da un locale garage. Il garage è ubicato al piano terra di edificio sito nel Comune di Olbia in Via degli Antiquari. La costruzione si trova in zona aeroporto all'interno di un complesso di edifici destinati a garage e uffici. Il corpo di fabbrica all'interno del quale si trova il bene è costituito di complessivi due piani fuori terra, al piano terra si trovano i garage, mentre il piano superiore è destinato a uffici. Un ampio cancello da Via degli Antiquari immette nella viabilità a servizio dei fabbricati e su cui ha affaccio e accesso il bene in oggetto. Il garage è identificato con il numero B02. Il garage presenta portellone metallico a un'anta basculante ad apertura manuale. Il box risulta libero da ingombri. Si tratta di un locale di forma rettangolare regolare. H cm 250. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 15,90.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 268, Sub. 35, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 11.925,00

Il valore di mercato dei beni oggetto della presente è stato stimato utilizzando il metodo comparativo. Mediante tale metodo di stima il valore di ciascun immobile viene a determinarsi confrontando le quotazioni medie, al metro quadro, delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale e in un determinato periodo, che siano relative a immobili della medesima categoria e classificazione dell' immobile oggetto della stima. I suddetti valori, espressi per € a metro quadrato, devono essere applicati alla superficie commerciale del bene.

Sulla base di quanto esposto, il valore del bene è stato determinato attraverso il raffronto con altri beni simili o assimilabili dei quali si è a conoscenza dei valori storici. Si è tenuto conto del locale mercato immobiliare, dei valori desunti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia di Territorio (OMI), nonché delle banche dati di Borsino Immobiliare e di Requot.

E' stata effettuata una ricerca diretta su box auto e posti auto coperti attualmente in vendita o recentemente compravenduti nelle immediate vicinanze del sedime aeroportuale.

È stato analizzato il prezzo al metro quadro richiesto per unità con analoghe caratteristiche di sicurezza, ampiezza e facilità di manovra.

Questa fase ha permesso di rilevare come la domanda effettiva superi costantemente l'offerta censita nelle banche dati generaliste. La vicinanza strategica al terminal di Olbia trasforma il bene da semplice "pertinenza immobiliare" a "asset logistico". A fronte di quotazioni inferiori sulle banche dati reperite il mercato aeroportuale rende l'immobile estremamente appetibile.

La stima finale non è quindi una mera media aritmetica, ma una valutazione ponderata. Il valore è stato determinato correggendo verso l'alto il dato delle banche dati per riflettere il "prezzo di mercato più probabile".

Il valore di stima calcolato, applicata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, è pertanto pari a €/mq 1.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Olbia (SS) - Zona	15,90 mq	1.500,00 €/mq	€ 23.850,00	50,00%	€ 11.925,00

Aeroporto Via degli Antiquari snc, piano T					
				Valore di stima:	€ 11.925,00

Valore di stima: € 11.925,00

Valore finale di stima: € 11.925,00

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Premessa

La sottoscritta Architetto Maria Cristina Marongiu, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Sassari, ha inviato per via telematica in data 20 e 21 gennaio 2026 la relazione tecnica alle parti, al fine di poter presentare nel termine di 15 giorni le relative osservazioni.

Considerazioni

Alla data del 09/02/2026 non è pervenuta alcuna osservazione e pertanto la sottoscritta conferma in ogni sua parte la relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Alghero, li 09/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marongiu Maria Cristina

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°
Il bene in oggetto è ubicato all'interno di un villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, con affaccio e ingresso principale su Via Elba e ingresso secondario da area pubblica prospiciente Via Pantelleria. Il villino si sviluppa su piano seminterrato fronte Via Elba, piano Terra a livello del cortile e piano primo. Il piano seminterrato del fabbricato è suddiviso in due parti: una parte è collegata all'unità di proprietà terza sita al piano Terra, la restante parte è destinata a cantina facente parte dell'unità in oggetto. Il piano Terra del fabbricato è a destinazione residenziale e di proprietà di terzi. Il piano primo del fabbricato è a destinazione residenziale e fa parte dell'unità in oggetto. A contorno del fabbricato sono presenti due cortili: uno sul retro di pertinenza dell'abitazione sita a piano Terra, uno laterale di pertinenza dell'abitazione sita a piano primo. Il piano seminterrato prospiciente Via Elba comprende garage, posto auto e scala di accesso al livello superiore, corrispondenti ai Beni n. 2 e 3. Il bene in oggetto è pertanto costituito da: appartamento al piano primo raggiungibile da scala esterna sita nel cortile di pertinenza, cortile a piano Terra, cantina sita a piano seminterrato accessibile tramite rampa di scala esterna sita nel cortile. L'accesso principale al bene avviene da scala esterna ricompresa nel successivo Bene n. 2, mentre l'accesso secondario avviene da area pubblica prospiciente Via Pantelleria. L'appartamento si compone di zona giorno, due camere, servizio igienico, veranda coperta, accessibile da balcone coperto (con locale di servizio) collegato alla scala esterna. L'altezza utile interna è pari a cm 270. Il cortile di pertinenza al piano terra ospita alcuni piccoli locali di servizio (servizio igienico, locale lavanderia, locale tecnico), la scala che conduce al piano superiore, la scala che conduce alla cantina e al successivo Bene n. 2. La cantina occupa una parte del piano seminterrato, comprende un ambiente suddiviso in due da porta a soffietto, una parete attrezzata per cucina, un servizio igienico. L'altezza utile interna è pari a cm 235. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 85,64
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1955, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Arzachena attualmente dispone di due strumenti urbanistici, il primo è il Programma di Fabbricazione tutt'ora vigente; Il secondo è il Piano Urbanistico Comunale di Arzachena riadottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16 giugno 2025 (pubblicato sul Buras - Bollettino ufficiale della Regione Sardegna n. 37 del 3 luglio 2025) in adeguamento al PPR e al PAI, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89, al momento solamente "adottato" e non ancora approvato. In questa situazione si applicano le norme di salvaguardia, che implicano di utilizzare le norme più restrittive. Il lotto su cui insiste il fabbricato: - ricade in zona C4 - Zona di espansione residenziale Arzachena e Cannigione, disciplinata dall'art. 51 delle N.T.A. del Programma di Fabbricazione - ricade in zona C1 - Aree residenziali di espansione esito di processi unitari, disciplinata dall'art. 38 delle N.T.A. del PUC. Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), redatto ai sensi della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, e approvato con decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/07/2006, ricomprende il lotto nelle "Mappe del danno potenziale" con classe di danno potenziale D4 (danno potenziale molto elevato).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1
Il bene in oggetto è ubicato all'interno del villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, come descritto al precedente Bene n. 1. Il garage, attualmente adibito a magazzino, ha accesso carrabile/pedonale da Via Elba e accesso pedonale dal cortile tramite rampa di scala, comprende anche il sottoscala attualmente adibito a piccolo servizio igienico. L'altezza utile interna è pari a cm 235. L'ampia terrazza, corrispondente al sottostante garage, si sviluppa al piano terra, raggiungibile da scala aperta posta a lato del garage, e si sviluppa in continuità con la terrazza del Bene

1. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 82,62 Si rileva che il garage è attualmente utilizzato come locale deposito e che il vano sottoscala destinato da progetto concessionato a ripostiglio risulta attualmente adibito a piccolo servizio igienico. Tali difformità devono essere regolarizzate ripristinando lo stato concessionato. Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 3825, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Vale quanto indicato per il Bene 1.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1

Il bene in oggetto è ubicato all'interno del villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, come descritto al precedente Bene n. 1. Il bene è costituito da posto auto coperto, accessibile tramite cancello da V. Elba civico 10. All'interno del posto auto sono collocate due unità esterne per la climatizzazione dei Beni n. 1 n. 2. L'altezza media interna del posto auto è pari a cm 285. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 32,15 Si rileva la chiusura del posto auto con cancello, realizzata in assenza di autorizzazione. Tale difformità deve essere regolarizzata ripristinando lo stato concessionato. Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 3825, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Vale quanto indicato per il Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 267.904,50

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Discoteca ubicata a Calangianus (SS) - Via Limbara snc, piano T

Il bene è costituito da unità immobiliare destinata a locale di intrattenimento e cortile di pertinenza, situata nel Comune di Calangianus, con prospetto principale e ingressi su Via Limbara. La struttura si articola in una serie di corpi di fabbrica contigui sviluppati interamente al piano terra. Internamente, la distribuzione degli spazi comprende un ampio salone principale destinato a pista da ballo, tre sale attigue, un'area guardaroba, doppi servizi igienici completi di antibagno, un vano deposito, alcuni ambienti di servizio. Sul retro dell'immobile è presente un cortile di pertinenza su cui prospetta l'uscita di sicurezza. L'immobile presenta quote d'imposta dei solai eterogenee, differenziate in base ai singoli ambienti e alla struttura architettonica di riferimento. Gli spazi interni si sviluppano su più livelli sfalsati, collegati tra loro da gradini di raccordo. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 443,30 Si riscontra la presenza di due manufatti di modeste dimensioni, accessibili dal cortile di pertinenza, costituiti da muri perimetrali in blocchi di cls e copertura in lamiera ondulata. Tali manufatti, realizzati probabilmente prima dell'anno 2000 non risultano coerenti con quanto indicato nei grafici progettuali. A parere della scrivente CTU si ritiene che tali irregolarità possano essere sottoposte ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 23/85; si applica l'oblazione minima pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia. Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.

- Il lotto su cui insiste il bene possiede una presunta residua capacità edificatoria pari presumibilmente a mc 955. Tale valutazione è riferibile al momento della redazione della presente, alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti al momento della redazione della presente. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti

dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione di qualsiasi pratica edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 2159, Categoria D3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)

- Destinazione urbanistica: Il Comune di Calangianus attualmente dispone del Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 31 del 29/07/2003, decretato coerente con Determinazione RAS n. 829/DG del 19/12/2003, in vigore dal 09/02/2004 (pubblicato sul Buras - Bollettino ufficiale della Regione Sardegna n. 4/2004) e successive varianti. Il lotto su cui insiste il fabbricato: - ricade in zona B - Zona residenziale di completamento, disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A. del PUC art. 15 PUC In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici: - H (altezza edifici): l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore della media delle altezze degli edifici preesistenti fino ad un massimo di mt 10.50. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento. - Df (distanze fra pareti finestrate): è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 8.00. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato. - Dc (distacco dai confini): è pari a (H-4) con un minimo assoluto di mt. 4.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a 15 parcheggio. - Rc (rapporto di copertura): 75%: qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc. - If (indice di edificabilità fondiaria): 3.00 mc/mq: Tale valore rappresenta il limite massimo dell'indice fondiario, non incrementabile, per l'intera zona omogenea, in quanto discende da criteri di dimensionamento di piano. Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente. - Ds (distacco stradale): 4.00 mt: per viabilità di interesse di zona omogenea, mt 6.00 per viabilità di collegamento con altre zone omogenee. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato. Il lotto è ricompreso nelle Tav.Av.01 e Tav. A03.a del vigente PUC all'interno della fascia dei 150 metri da fiumi torrenti corsi acqua. Occorre sottolineare che l'attuale volumetria realizzata è computata, in via approssimativa a causa dell'assenza di dati metrici certi e verificati, in mc 1.400 circa. La cubatura eventualmente realizzabile secondo le previsioni del vigente PUC è pari a mc 2.355 (mq 785 x If 3 mc/mq). Ne deriva che l'attuale volumetria è inferiore a quella realizzabile e che la residua capacità edificatoria è pari presumibilmente a mc 955. Tale valutazione è riferibile al momento della redazione della presente, alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti al momento della redazione della presente. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione di qualsiasi pratica edilizia.

Prezzo base d'asta: € € 39.176,43

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Olbia (SS) - Zona Aeroporto Via degli Antiquari snc, piano T
Il bene in oggetto è costituito da un locale garage. Il garage è ubicato al piano terra di edificio sito nel Comune di Olbia in Via degli Antiquari. La costruzione si trova in zona aeroporto all'interno di un complesso di edifici destinati a garage e uffici. Il corpo di fabbrica all'interno del quale si trova il bene è costituito di complessivi due piani fuori terra, al piano terra si trovano i garage, mentre il piano superiore è destinato a uffici. Un ampio cancello da Via degli Antiquari immette nella viabilità a servizio dei fabbricati e su cui ha affaccio e accesso il bene in oggetto. Il garage è identificato con il numero B02. Il garage presenta portellone metallico a un'anta basculante ad apertura manuale. Il box risulta libero da ingombri. Si tratta di un locale di forma rettangolare regolare. H cm 250. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 15,90.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 268, Sub. 35, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Olbia è il Piano Urbanistico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 12 maggio 2025. L'avviso dell'avvenuta adozione è pubblicato sul BURAS n. 32 del 29.05.2025. Il fabbricato in cui è ubicato il bene in oggetto è ricompreso dal PUC (tav. 5.02 Olbia sud) nelle "Zone D - Industriali, artigianali e commerciali", "Sottozona D2 - Tessuto produttivo consolidato non pianificato", sub comparto G, art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 11.925,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 267.904,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1955, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	85,64 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in generale in buone condizioni manutentive. Le facciate dello stabile presentano un diffuso stato di degrado della tinteggiatura, oltre al cattivo stato manutentivo del raccordo tra il canale di gronda e un pluviale.		
Descrizione:	<p>Il bene in oggetto è ubicato all'interno di un villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, con affaccio e ingresso principale su Via Elba e ingresso secondario da area pubblica prospiciente Via Pantelleria. Il villino si sviluppa su piano seminterrato fronte Via Elba, piano Terra a livello del cortile e piano primo. Il piano seminterrato del fabbricato è suddiviso in due parti: una parte è collegata all'unità di proprietà terza sita al piano Terra, la restante parte è destinata a cantina facente parte dell'unità in oggetto. Il piano Terra del fabbricato è a destinazione residenziale e di proprietà di terzi. Il piano primo del fabbricato è a destinazione residenziale e fa parte dell'unità in oggetto. A contorno del fabbricato sono presenti due cortili: uno sul retro di pertinenza dell'abitazione sita a piano Terra, uno laterale di pertinenza dell'abitazione sita a piano primo. Il piano seminterrato prospiciente Via Elba comprende garage, posto auto e scala di accesso al livello superiore, corrispondenti ai Beni n. 2 e 3. Il bene in oggetto è pertanto costituito da: appartamento al piano primo raggiungibile da scala esterna sita nel cortile di pertinenza, cortile a piano Terra, cantina sita a piano seminterrato accessibile tramite rampa di scala esterna sita nel cortile. L'accesso principale al bene avviene da scala esterna ricompresa nel successivo Bene n. 2, mentre l'accesso secondario avviene da area pubblica prospiciente Via Pantelleria. L'appartamento si compone di zona giorno, due camere, servizio igienico, veranda coperta, accessibile da balcone coperto (con locale di servizio) collegato alla scala esterna. L'altezza utile interna è pari a cm 270. Il cortile di pertinenza al piano terra ospita alcuni piccoli locali di servizio (servizio igienico, locale lavanderia, locale tecnico), la scala che conduce al piano superiore, la scala che conduce alla cantina e al successivo Bene n. 2. La cantina occupa una parte del piano seminterrato, comprende un ambiente suddiviso in due da porta a soffietto, una parete attrezzata per cucina, un servizio igienico. L'altezza utile interna è pari a cm 235. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 85,64</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore pignorato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 3825, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	82,62 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	<p>Il bene in oggetto è ubicato all'interno del villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, come descritto al precedente Bene n. 1. Il garage, attualmente adibito a magazzino, ha accesso carrabile/pedonale da Via Elba e accesso pedonale dal cortile tramite rampa di scala, comprende anche il sottoscala attualmente adibito a piccolo servizio igienico. L'altezza utile interna è pari a cm 235. L'ampia</p>		

	terrazza, corrispondente al sottostante garage, si sviluppa al piano terra, raggiungibile da scala aperta posta a lato del garage, e si sviluppa in continuità con la terrazza del Bene 1. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 82,62. Si rileva che il garage è attualmente utilizzato come locale deposito e che il vano sottoscala destinato da progetto concessionato a ripostiglio risulta attualmente adibito a piccolo servizio igienico. Tali difformità devono essere regolarizzate ripristinando lo stato concessionato. Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità del debitore pignorato.

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Arzachena (SS) - Via Elba n. 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 3825, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	32,15 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è ubicato all'interno del villino bifamiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, come descritto al precedente Bene n. 1. Il bene è costituito da posto auto coperto, accessibile tramite cancello da V. Elba civico 10. All'interno del posto auto sono collocate due unità esterne per la climatizzazione dei Beni n. 1 n. 2. L'altezza media interna del posto auto è pari a cm 285. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 32,15. Si rileva la chiusura del posto auto con cancello, realizzata in assenza di autorizzazione. Tale difformità deve essere regolarizzata ripristinando lo stato concessionato. Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore pignorato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € € 39.176,43

Bene N° 4 - Discoteca			
Ubicazione:	Calangianus (SS) - Via Limbara snc, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Discoteca Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 2159, Categoria D3	Superficie	443,30 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'interno degli immobili risultava in stato fatiscente e di abbandono. Gli ambienti dell'immobile presentano i controsoffitti già crollati o in fase di distacco, i solai di copertura in condizioni di degrado e di precarietà, il cedimento strutturale di una trave portante di copertura con conseguente deformazione del solaio di copertura, pessime condizioni igieniche, oltre alla presenza di ingombri e rifiuti. Tali condizioni, unite all'assenza di fonti di illuminazione, hanno reso estremamente		

	complesse le operazioni di sopralluogo, che hanno necessitato di due accessi all'immobile, e dell'utilizzo di DPI da parte dei presenti.
Descrizione:	<p>Il bene è costituito da unità immobiliare destinata a locale di intrattenimento e cortile di pertinenza, situata nel Comune di Calangianus, con prospetto principale e ingressi su Via Limbara. La struttura si articola in una serie di corpi di fabbrica contigui sviluppati interamente al piano terra. Internamente, la distribuzione degli spazi comprende un ampio salone principale destinato a pista da ballo, tre sale attigue, un'area guardaroba, doppi servizi igienici completi di antibagno, un vano deposito, alcuni ambienti di servizio. Sul retro dell'immobile è presente un cortile di pertinenza su cui prospetta l'uscita di sicurezza. L'immobile presenta quote d'imposta dei solai eterogenee, differenziate in base ai singoli ambienti e alla struttura architettonica di riferimento. Gli spazi interni si sviluppano su più livelli sfalsati, collegati tra loro da gradini di raccordo. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 443,30. Si riscontra la presenza di due manufatti di modeste dimensioni, accessibili dal cortile di pertinenza, costituiti da muri perimetrali in blocchi di cls e copertura in lamiera ondulata. Tali manufatti, realizzati probabilmente prima dell'anno 2000 non risultano coerenti con quanto indicato nei grafici progettuali. A parere della scrivente CTU si ritiene che tali irregolarità possano essere sottoposte ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 23/85; si applica l'oblazione minima pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia. Restano a carico dell'acquirente i costi per gli interventi di ripristino della regolarità dell'immobile, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione della stima.</p> <p>Il lotto su cui insiste il bene possiede una presunta residua capacità edificatoria pari presumibilmente a mc 955. Tale valutazione è riferibile al momento della redazione della presente, alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti al momento della redazione della presente. Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione di qualsiasi pratica edilizia.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.925,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Olbia (SS) - Zona Aeroporto Via degli Antiquari snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 268, Sub. 35, Categoria C6	Superficie	15,90 mq
Stato conservativo:	Il garage risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il bene in oggetto è costituito da un locale garage. Il garage è ubicato al piano terra di edificio sito nel Comune di Olbia in Via degli Antiquari. La costruzione si trova in zona aeroporto all'interno di un complesso di edifici destinati a garage e uffici. Il corpo di fabbrica all'interno del quale si trova il bene è costituito di complessivi due piani fuori terra, al piano terra si trovano i garage, mentre il piano superiore è destinato a uffici. Un ampio cancello da Via degli Antiquari immette nella viabilità a servizio dei fabbricati e su cui ha affaccio e accesso il bene in oggetto. Il garage è identificato con il numero B02. Il garage presenta portellone metallico a un'anta basculante ad apertura manuale. Il box risulta libero da ingombri. Si tratta di un locale di forma rettangolare regolare. H cm 250. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq 15,90.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore pignorato.
------------------------------	--