

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 74/2020

FILE EDITABILE ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA

DIRITTO DI VENDITA

Patrimonio di proprietà signori **** e **** **costituito dalla quota di 1/3 nuda proprietà ciascuno su un immobile** ubicato nel centro abitato di Olbia (SS).

Il presente lotto è suscettibile di pignoramento **esclusivamente nella misura della nuda proprietà, corrispondente a 2/3 dell'intero diritto**. La beneficiava del diritto di usufrutto pari alla quota di 1/1, è la madre degli esecutati la sig.ra ****.

Il bene è risultato essere un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato di 2 piani fuori terra e con accesso indipendente da cortile di pertinenza al piano terra.

SITO IN

In via Barcellona, 48 a Olbia (SS)

Il lotto è costituito da un appartamento situato al **piano primo** di un fabbricato ubicato tra **via Barcellona** e **via Leoncavallo**, nel centro abitato di Olbia, con **accesso indipendente** dal cortile di pertinenza al piano terra.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 48 di via Barcellona; superato il cancello, si prosegue lungo una rampa di scale esterne insistenti sul piccolo cortile facente parte della proprietà.

COMPOSTO DA

Dalle scale esterne si accede a un balcone, che consente l'ingresso all'immobile tramite un portoncino nel soggiorno, ricavato dalla chiusura della veranda. Dal soggiorno si accede direttamente alla cucina abitabile, la quale si affaccia su un terrazzo accessibile anche dalle scale esterne. Sulla cucina si apre un disimpegno che consente l'accesso alla camera esposta a est, all'unico **bagno** dell'immobile e a un corridoio che conduce alle altre due camere. Tutti gli ambienti sono finestrati e, sul retro dell'abitazione, è presente un balcone accessibile dalle camere.

La proprietà si affaccia su un cortile che non fa parte del lotto oggetto dell'esecuzione.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **discrete/buone condizioni manutentive**.

Superficie utile abitabile 76,60 mq.

DATI CATASTALI CONFINI

Allo stato attuale i beni oggetto di pignoramento risultano essere identificati al Catasto come segue:

Comune:	Olbia			Indirizzo:	via Barcellona 48	Piano T-1	
Foglio:	30	Particella:	1677	Subalterno:	4	Zona censuaria:	1
Categoria:	A/3	Classe:	1	Consistenza:	4,5 vani		
Dati di superficie		111 mq	101 mq		Rendita catastale:	€ 313,75	
Intestati catastali		*****			Diritto	Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni con *****	
		*****				Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni con *****	
		*****				Proprietà per 1/3	
		*****				Proprietà per 1/3	
		*****				Proprietà per 1/3	

Confina a **sud** con strada pubblica (via Barcellona), a **est** con strada pubblica (via Leoncavallo), a **nord** con e a **ovest** con altre proprietà (particella 10869 e particella 8165).

DATI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Si è accertato che l'immobile non è conforme alla documentazione agli atti.

A REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'esame della documentazione è risultato che l'immobile, edificato in forza alla C.E. n. 1147/1989 del 20/03/1990, è stato realizzato con un ampliamento volumetrico in difformità al progetto approvato, difformità sanate a seguito di Concessione a Sanatoria n. 1269/1998 ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 per "Ampliamento di un fabbricato".

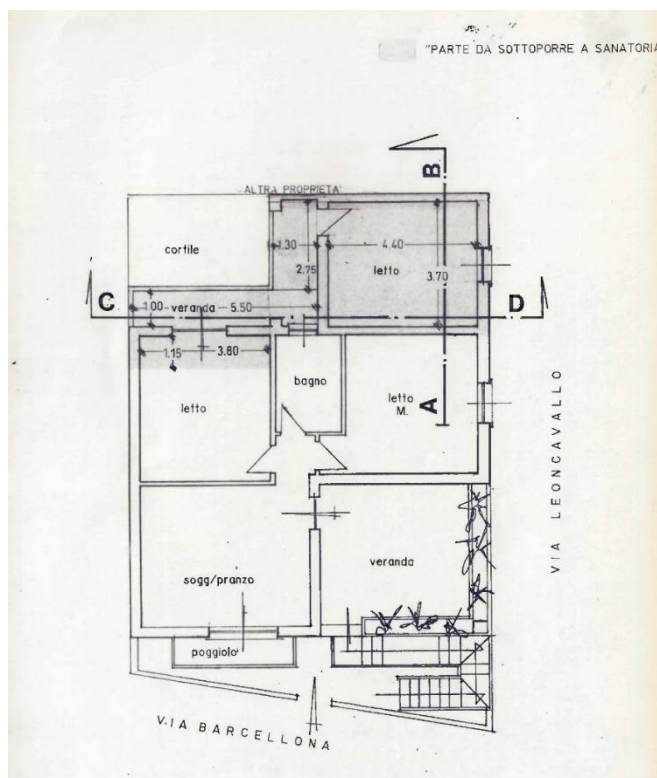
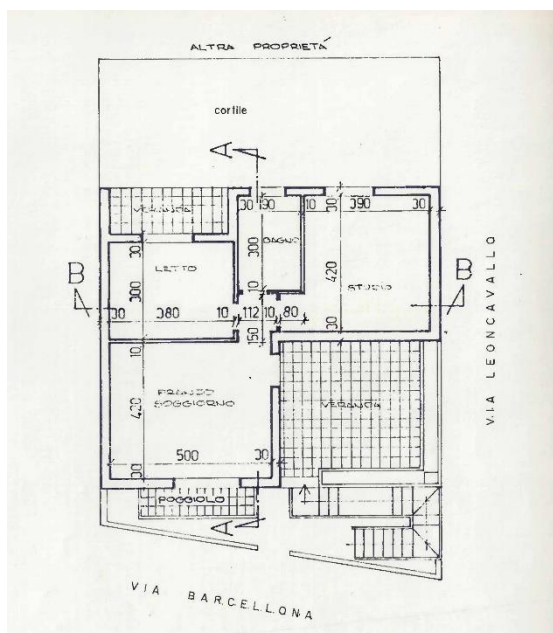


Figure n.3 - Stralcio progetto allegato alla C.E. in Sanatoria n. 1269/1998

Le opere autorizzate nel Condono riguardano un ampliamento volumetrico della parte dell'immobile esposta a nord con ampliamento della camera esistente e la realizzazione di una nuova camera e di una veranda.

B PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

Dalla comparazione tra la documentazione urbanistico-edilizia prodotta e dallo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 08/05/2025, sono emerse alcune difformità (vedasi *Paragrafo 5*) riguardanti sia **variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario, ai sensi dell'art. 32 del DPR 380/2001**, che **difformità lievi, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001**, così descritte:

1. **Variazioni essenziali** che hanno comportato un aumento del consistente del volume dell'immobile e della superficie residenziale;
2. **Difformità parziali o lievi** relativi alla realizzazione di opere interne (tramezzi) che configurano una diversa distribuzione dello spazio, ma non incidono su parti strutturali dell'edificio.

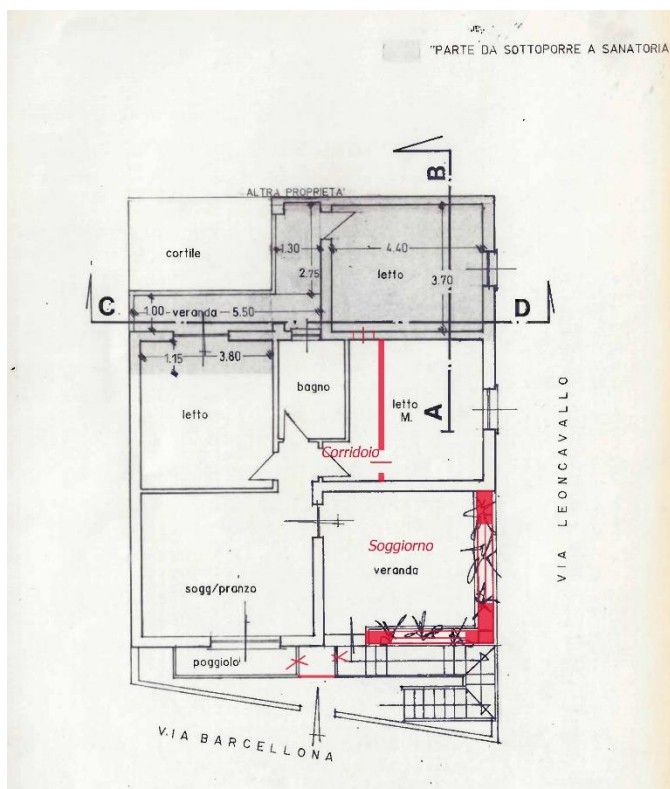


Figura n. 4

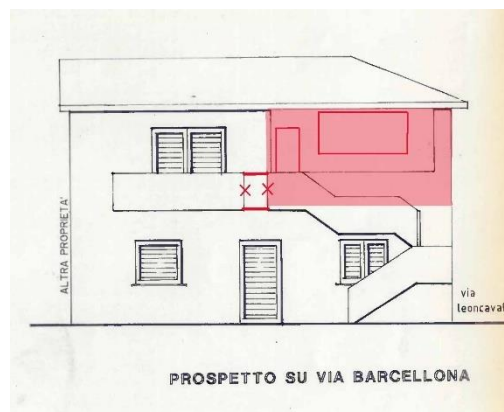


Figura n.5

Stralcio progetto allegato alla C.E. in Sanatoria n. 1269/1998 - ampliamento volumetrico in rosso

Tali difformità ad oggi risultano non sanabili, in quanto prive del requisito della doppia conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, e sono pertanto assimilate a opere realizzate in totale difformità dal permesso di costruire.

Conseguentemente, le opere abusive risultano **assoggettate a ordinanza di demolizione e ripristino dello stato legittimamente assentito**, ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/2001.

L'obbligo di demolizione e ripristino, avente **natura reale**, grava anche sull'eventuale acquirente dell'immobile. **Pertanto, poiché non sanabili, dovranno essere oggetto di demolizione a carico dell'acquirente** che dovrà ripristinare lo stato legittimamente concesso.

Ai fini estimativi, si terrà conto dei **costi di demolizione e ripristino calcolati in circa € 20.000,00**, nonché della **ridotta appetibilità commerciale del bene**, determinata dalla presenza di abusi edilizi insanabili.

Per quanto riguarda le difformità parziali al punto 2 possono essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia in Accertamento di conformità che per tali interventi implica una SCIA in **sanatoria**.

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in base alla **Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente**, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva, in **Zona B2 – zona residenziale di completamento denso** (art. 18.1 delle Norme di Attuazione) – MA_06 / Macro Area B2 – ristrutturazione.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni, eseguite telematicamente sul Portale dell'Agenzia delle Entrate – Sister **in data 20/11/2025**, relativamente alla Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, **sull'immobile pignorato non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli** gravanti sul bene esecutato (vedasi *Allegato n. 1*) così come indicato nella Relazione Notarile, a cura della Dott.sa Giulia Messina Vitrano del 20 luglio 2020.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla sig.ra **** per diritto di usufrutto.