N. R.G.E. 30/2023

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Antonia Palombella

promossa da:
ORGANA SPV S.r.l

Contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CTU arch. Mario Battino

Procedura N. R.G 30/2023

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

I N D I C E

RELAZIONE

ALLEGATI:

A) Documentazione fotografica
B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni
C) Concessione
D) Verbali di sopralluogo
F) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Il sottoscritto dott. Arch. Mario Battino con studio a Tempio Pausania in via Aggius n°2 in data 11/06/2024 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Con ordinanza emessa in data 11/06/2024, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto dott. Arch. Mario Battino, residente a Tempio Pausania, in via Aggius n°2, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori delle Provincie di Sassari e Olbia-Tempio al n° 616, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (previo giuramento di rito) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

OGGETTO DELL'INCARICO

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

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

3) accerti la confotmità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico,

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non cortispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato petitale la planimetria catastale;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 0 concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi pet il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo pet il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

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

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

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio 0 se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneti di affrancazione o riscatto;

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

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;

• inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessatio pet l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;
- depositare nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.… SITO IN (comune, indirizzo)……..piano…..int…. COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq……. [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:……. DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc… FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc.…). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Le Operazioni hanno avuto inizio in seguito all'assunzione dell'incarico in data 11/06/2024 attraverso l'analisi della documentazione contenuta all'interno del fascicolo della procedura n° 30/2023.
Dopo aver contattato l'agente incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie si è potuto procedere al sopralluogo in data 29/04/2025

.

RISPOSTE QUESITI

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

QUESITO UNO - 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

I beni oggetto di stima son costituiti da un appartamento al sesto piano in un condominio sito ad Olbia in Via Roma n°66 con box auto e da un appartamento al secondo piano all'interno di una palazzina sempre ad Olbia in Via valle d'Aosta n°22



Foto aerea con indicata la posizione degli immobili rispetto al centro abitato di Olbia

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e



Foto aerea dell'immobile sito in Via Roma (Immobile 1)



Foto aerea dell'immobile sito in Via Valle d'Aosta (Immobile 2)

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Allo stato attuale i 2 immobili oggetto di analisi sono contraddistinti:

Immobile 01: Foglio 36 Particella 866 sub 16 Rendita Euro 1.363,45 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2 consistenza 8 vani Piano sesto superficie 163mq

Immobile 01 (Box auto) : Foglio 36 Particella 867 sub 1 Rendita Euro 101,23 zona censuaria 1 categoria C/6 consistenza 14 mq

Immobile 02: Foglio 36 Particella 3873 sub 3 (Unità non ancora definita catastalmente) ad oggi non è stato ancora recuperato presso l'ufficio Catastale di Sassari la busta contenete l'accatastamento dell'immobile per problemi tecnici interni all'ufficio stesso.

La scheda catastale allo stato attuale sono:

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Immobile 01

Data presentazione: 17/11/1966 - Data: 09/04/2025 - n. T467633 - Richiedente: BTTMRA73C22I452I

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

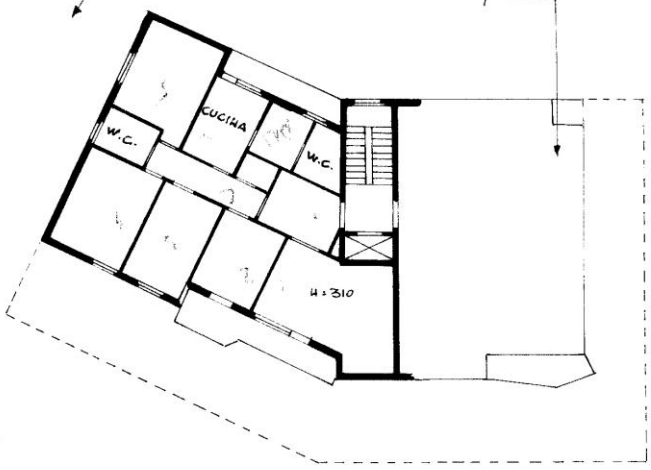
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OLBIA *Via* ROMA

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

F 36 11 866/16

PROPR. GIORGIUI NIEVES



PIANO SESTO

INT. 12

VIA ROMA

10 metri

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	36/866/16
PROT. N°	2399

Compilata dal GEOM. LUIGI PINNA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI

della Provincia di SASSARI

DATA 1-10-1966

Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/11/1966 - Data: 09/04/2025 - n. T467633 - Richiedente: BTTMRA73C22I452I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 36 - Particella 866 - Subalterno 16 >
VIA ROMA Piano 6

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Immobile 01 (Box macchina)

Data presentazione: 08/04/1967 - Data: 09/04/2025 - n. T467635 - Richiedente: BTTMRA73C22I452I

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OLBIA *Via* ROMA TRAVERSA

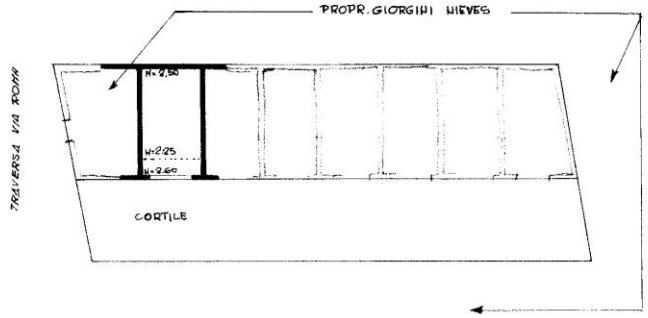
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

F. 36 N. 867/1

PIANO TERRA

BOX N° 2



LIRE 300

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	36/867/1
PROT. N° 262	

Compilata dal GEOM. LUIGI PINNA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI

della Provincia di SASSARI

DATA 1-10-1966

Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/04/1967 - Data: 09/04/2025 - n. T467635 - Richiedente: BTTMRA73C22I452I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2025 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 36 - Particella 867 - Subalterno 1 >
VIA ROMA Piano 1

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Immobile 02 (Plani catastale non presente)

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/04/2025 Ora: 17.00.58 Segue

Visura n.: T393079 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025

Dati della richiesta	**Comune di OLBIA (Codice:G015)**
	Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 36 Particella: 866 Sub.: 16**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**36**	**866**	**16**	**1**		**A/2**	**2**	**8 vani**	**Totale: 168 m² Totale: esluse aree scoperte**: 163 m²**	**Euro 1.363,45**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA ROMA Piano 6				
Notifica		**Partita**	3254	**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**36**	**866**	**16**	**1**		**A/2**	**2**	**8 vani**		**Euro 1.363,45 L. 2.640.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA ROMA Piano 6				
Notifica		**Partita**	3254	**Mod.58**	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 36 - Particella 866

Visura storica dell'immobile 01

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50954444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	866	16	1		A/2	2	8 vani		Euro 1,78 L. 3.440	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA ROMA Piano 6				
Notifica		**Partita**	3254	**Mod.58**	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 15/02/2007 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 206271 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1576.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 26/02/2007		

Situazione degli intestati dal 28/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 15/02/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/01/2005 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 197300 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1077.1/2005 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 16/02/2005		

Situazione degli intestati dal 04/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 28/01/2005
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 04/07/1989 Pubblico ufficiale D ALESSANDRO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 33517 - UR Registrazione n. 860 registrato in data 12/07/1989 - Voltura n. 6988.1/1989 in atti dal 24/01/1994		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 04/07/1989
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50954444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/04/2025 Ora: 17.01.22 Segue

Visura n.: T393409 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025

Dati della richiesta	**Comune di OLBIA (Codice:G015)**
	Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 36 Particella: 867 Sub.: 1**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**36**	**867**	**1**	**1**		**C/6**	**3**	**14 m²**	**Totale: 17 m²**	**Euro 101,23**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA ROMA Piano 1											
Notifica			**Partita**	3254	**Mod.58**	-						

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**36**	**867**	**1**	**1**		**C/6**	**3**	**14 m²**		**Euro 101,23 L. 196.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA ROMA Piano 1											
Notifica			**Partita**	3254	**Mod.58**	-						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 36 - Particella 867

Visura storica dell'immobile 01 (Box auto)

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50954444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	867	1	1		C/6	3	14 m²		Euro 0,09 L. 166	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA ROMA Piano 1				
Notifica		**Partita**	3254	**Mod.58**	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 15/02/2007 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 206271 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1576.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 26/02/2007		

Situazione degli intestati dal 28/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 15/02/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/01/2005 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 197300 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1077.1/2005 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 16/02/2005		

Situazione degli intestati dal 04/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 28/01/2005
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 04/07/1989 Pubblico ufficiale D ALESSANDRO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 33517 - UR Registrazione n. 860 registrato in data 12/07/1989 - Voltura n. 6988.1/1989 in atti dal 24/01/1994		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 04/07/1989
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50954444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/04/2025 Ora: 16.57.55 Segue

Visura n.: T390705 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025

Dati della richiesta	**Comune di OLBIA (Codice:G015)**
	Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 36 Particella: 3873 Sub.: 3**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 08/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**36**	**3873**	**3**	**1**							VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/09/2010 Pratica n. SS0213111 in atti dal 08/09/2010 (n. 15612.1/2010)

Indirizzo	VIA VAL D` AOSTA Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	di immobile: sostituisce il n.1139 sub4				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 36 - Particella 3873

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 01/02/2007 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 206172 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 1279.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 14/02/2007		

Visura storica dell'immobile 02

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50954444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	1139	4	1							Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA VAL D` AOSTA Piano 1				
Notifica		**Partita**	4184	**Mod.58**	535

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 08/09/2010
DATI DERIVANTI DA	Atto del 01/02/2007 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 206172 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 1279.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 14/02/2007		

Situazione degli intestati dal 09/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 01/02/2007
2	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 01/02/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 09/10/2001 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 110169 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6121.1/2001 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 23/10/2001		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/01/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 09/10/2001
2	[redacted]	[redacted]*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 09/10/2001
DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/01/1985 Pubblico ufficiale NOT GIULIANI Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 55297 Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 189 registrato in data 30/01/1985 - C/VENDITA Voltura n. 394.1/1987 in atti dal 19/01/1994		

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50954444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 28/01/1985
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50954444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

CERTIFICATO NOTARILE:

CERTIFICATO NOTARILE
ATTESTANTE LE RISULTANZE
DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
EFFETTUATE DAL
NOTAIO MAURIZIO LUNETTA DA SAN GIUSEPPE JATO (PA)
A FAVORE ED A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTI CAUSA
(II comma art.567 c.p.c. – L. 03.08.1998 n.302)

STORIA DEL DOMINIO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DA

[redacted]

IN DANNO DEI SIGNORI

[redacted]

(Pignoramento trascritto il 28.03.2023 ai nn. 3489/2479)

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

IMMOBILI

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Olbia (OT) Via Roma, di mq. 14, distinto in catasto con **foglio 36 particella 867 sub 1**.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Olbia (OT) Via Roma n. 62 al piano 6°, di vani 8, distinta in catasto con **foglio 36 particella 866 sub 16**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliare dal 09/11/2015
Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 36 Particella 866 Sub. 16**, VIA ROMA Piano 6, Zona 1, A2 Classe 2 vani 8 superficie catastale mq.168 Rendita di Euro 1.363,45
INTESTATO
[redacted]
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 36 Particella 866 Sub. 16**, VIA ROMA Piano 6, Zona 1, A2 Classe 2 vani 8 Rendita di Euro 1.363,45
Dati derivanti da:VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 36 - Particella 866

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 36 Particella 866 Sub. 16**, VIA ROMA Piano 6, Zona 1, A2 Classe 2 vani 8 Rendita di Euro 1,78
Situazione degli intestati dal 15/02/2007
[redacted]
Dati derivanti da: Atto del 15/02/2007 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 206271 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1576.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 26/02/2007
Situazione degli intestati dal 28/01/2005
[redacted]
Dati derivanti da: Atto del 28/01/2005 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 197300 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1077.1/2005 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 16/02/2005
Situazione degli intestati dal 04/07/1989
[redacted]
Dati derivanti da: SCRITTURA PRIVATA del 04/07/1989 Pubblico ufficiale D ALESSANDRO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 33517 - UR Registrazione n. 860 registrato in data 12/07/1989 - Voltura n.6988.1/1989 in atti dal 24/01/1994
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
[redacted]
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

***

Unità immobiliare dal 09/11/2015
Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 36 Particella 867 Sub. 1**, VIA ROMA Piano 1, Zona 1, C6, Classe 3 mq.14 superficie catastale mq.17 Rendita di Euro 101,23
INTESTATO
[redacted] in regime di separazione dei beni
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 36 Particella**

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

867 Sub. 1, VIA ROMA Piano 1, Zona 1, C6, Classe 3 mq.14 Rendita di Euro 101,23
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 36 - Particella 867

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 36 Particella 867 Sub. 1**, VIA ROMA Piano 1, Zona 1, C6, Classe 3 mq.14 Rendita di Euro 0,09
Situazione degli intestati dal 15/02/2007
[redacted] 1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione
Dati derivanti da: Atto del 15/02/2007 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 206271 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1576.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 26/02/2007
Situazione degli intestati dal 28/01/2005
[redacted] Proprieta' 1/1 fino al 15/02/2007
Dati derivanti da: Atto del 28/01/2005 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 197300 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1077.1/2005 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 16/02/2005
Situazione degli intestati dal 04/07/1989
[redacted] (1) Proprieta' fino al 28/01/2005
Dati derivanti da: SCRITTURA PRIVATA del 04/07/1989 Pubblico ufficiale D ALESSANDRO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 33517 - UR Registrazione n. 860 registrato in data 12/07/1989 - Voltura n.6988.1/1989 in atti dal 24/01/1994
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
[redacted] fino al 04/07/1989
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

***

STORIA DEL DOMINIO

Detti immobili sono pervenuti a [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 15.02.2007 in notar Giuliani Gianfranco di Olbia (OT) rep. n. 206271/39380, trascritto il 23.02.2007 ai nn. 2653/1576, da potere della società [redacted] alla quale, detti immobili erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 28.01.2005 in notar Giuliani Gianfranco di Olbia (OT) rep. n. 197300/34937, trascritto il 15.02.2005 ai nn. 1581/1077, da potere della signora [redacted]

Alla predetta dante causa, [redacted] detti immobili erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 04.07.1989 in notar Luigi D'alessandro di Olbia (OT) rep. n. 33517, trascritto il 28.07.1989 ai nn. 4784/3646, da potere della signora [redacted]

***

IMMOBILE

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

- Abitazione sita in Olbia (OT) Via Valle D'aosta al piano 1°, distinta in catasto con **foglio 36 particella 3873 sub 3**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliare dal 08/09/2010
Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 36 Particella 3873 Sub. 3**, VIA VAL D` AOSTA Piano 1, Zona 1
Annotazioni di immobile: sostituisce il n.1139 sub4
INTESTATO
[redacted] Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni
Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/09/2010 Pratica n. SS0213111 in atti dal 08/09/2010 (n. 15612.1/2010)
Situazione degli intestati dal 08/09/2010
[redacted] Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni
Dati derivanti da: Atto del 01/02/2007 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 206172 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 1279.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 14/02/2007

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 36 - Particella 3873

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico
Comune di OLBIA (Codice:G015) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati **Foglio 36 Particella 1139 Sub. 4**, VIA VAL D` AOSTA Piano 1, Zona 1
Situazione degli intestati dal 01/02/2007
[redacted] Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 08/09/2010
Dati derivanti da: Atto del 01/02/2007 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 206172 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 1279.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 14/02/2007
Situazione degli intestati dal 09/10/2001
[redacted] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 01/02/2007
[redacted] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 01/02/2007
Dati derivanti da: Atto del 09/10/2001 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 110169 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6121.1/2001 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 23/10/2001
Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/01/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)
[redacted] Proprieta' 1/2 fino al 09/10/2001
[redacted] Proprieta' 1/2 fino al 09/10/2001
Dati derivanti da: Atto del 28/01/1985 Pubblico ufficiale NOT GIULIANI Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 55297 Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 189 registrato in data 30/01/1985 - C/VENDITA Voltura n. 394.1/1987 in atti dal 19/01/1994
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
[redacted] fino al 28/01/1985
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

***

STORIA DEL DOMINIO

Detto immobile si appartiene al signor [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, ed è ad esso pervenuto come appresso specificato:

- Quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, stante la restante metà perveniva alla signora [redacted] giusta atto di compravendita del 09.10.2001 in notar Castelli Eugenio di Olbia (OT) rep. n. 110169, trascritto il 19.10.2001 ai nn. 8660/6121, da potere

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

dei signori [redacted]

- Quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di donazione accettata del 01.02.2007 in notar Giuliani Gianfranco di Olbia (OT) rep. n. 206172/39302, trascritto il 13.02.2007 ai nn. 2181/1279, da potere della predetta signora [redacted]

***

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI:**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, [redacted]

- Abitazione di tipo civile (A2) in Olbia foglio 36 particella 866 sub.16
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Olbia foglio 36 particella 867 sub.1

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 23.02.2007 ai nn. 2654/390, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.02.2007 ai rogiti del Notaio Giuliani Gianfranco da Olbia, rep. n° 206272/39381, a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158**, domicilio ipotecario eletto Torino, Piazza San Carlo N.156 e contro [redacted] ed un capitale di € 230.400,00. Durata 25 anni avente per oggetto

Beni di [redacted] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni:
- Abitazione di tipo civile (A2) in Olbia foglio 36 particella 866 sub.16
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Olbia foglio 36 particella 867 sub.1

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 23.02.2007 ai nn. 2655/391, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.02.2007 ai rogiti del Notaio Giuliani Gianfranco da Olbia, rep. n° 206273/39382, a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158**, domicilio ipotecario eletto Torino, Piazza San Carlo N.156 e contro [redacted] **codice fiscale** [redacted], per un montante ipotecario di € 120.000,00 ed un capitale di € 80.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto

Beni di [redacted] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni:
- Abitazione in Olbia foglio 36 particella 1139 sub.4

- **IPOTECA LEGALE**, iscritta il 22.07.2010 ai nn. 8172/2134, nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99 del 20.07.2010, rep. n° 28799/2010, a favore di **EQUITALIA SARDEGNA SPA con sede in Sassari - codice fiscale 01667270928**, domicilio ipotecario eletto Equitalia Sard. Spa Via Piandanna 10/E Sassari e contr[redacted], per un montante ipotecario di € 51.666,90 ed un capitale di € 25.833,45 avente per oggetto

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Beni di [redacted] per la quota pari a 1/4 di nuda proprietà di
- Terreno in Arzachena foglio 30 particella 906
- Terreno in Arzachena foglio 30 particella 904

Beni di [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà di
- Lastrico solare in Olbia foglio 36 particella 1139 sub.5
- Abitazione in Olbia foglio 36 particella 1139 sub.4

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**, iscritta il 27.01.2017 ai nn. 710/125, nascente da ruolo del 19.01.2017, rep. n° 2214/10217, a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma - codice fiscale 13756881002**, domicilio ipotecario eletto Via Piandanna 10/E Sassari e [redacted] capitale di € 138.102,43 avente per oggetto

Beni di [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà di
- Unità in corso di definizione (F4) in Olbia foglio 36 particella 3873 sub.3
- Lastrico solare (F5) in Olbia foglio 36 particella 3873 sub.4

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**, iscritta il 09.04.2021 ai nn. 3577/448, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 18.06.2001 ai rogiti del Notaio Giuliani Gianfranco da Olbia, rep. n° 178997, (Iscritta in data 02.07.2001 al n.802 di formalità) a favore di **INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino - codice fiscale 00799960158** e contro i signori [redacted] per un montante ipotecario di € 92.962,24 ed un capitale di € 61.974,83 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione in Olbia foglio 36 particella 3873 sub.3

***

QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI TEMPIO PAUSANIA - A FAVORE ED A CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI:

[redacted]

dal 01.01.1990 al 05.04.2023
dal 01.01.1990 al 05.04.2023
dal 01.01.1990 al 05.04.2023
dal 01.01.1979 al 05.04.2023

Palermo li (data della sottoscrizione digitale)

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

NOTA DI TRASCRIZIONE

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3489
Registro particolare n. 2479
Presentazione n. 21 del 28/03/2023

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	€ 299,00			
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	€ 59,00	
Tassa ipotecaria	€ 40,00	Sanzioni amministrative	-	

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 3275
Protocollo di richiesta SS 35060/1 del 2023

Il Conservatore
Conservatore AZZENA GIOVANNI

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 17/02/2023
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO
Sede TEMPIO PAUSANIA (SS)
Numero di repertorio 154
Codice fiscale 910 045 20903

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B
Richiedente
Codice fiscale [redacted]
Indirizzo VIALE UMBERTO I [redacted] SASSARI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G015 - OLBIA (SS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 36 *Particella* 3873 *Subalterno* 3

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -
Indirizzo VIA VALLE D'AOSTA N. civico -
Piano 1

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune G015 - OLBIA (SS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36 Particella 1139 Subalterno 4

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune G015 - OLBIA (SS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36 Particella 866 Subalterno 16
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8 vani
Indirizzo VIA ROMA N. civico 62
Piano 6

Immobile n. 2
Comune G015 - OLBIA (SS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36 Particella 867 Subalterno 1
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 metri quadri
Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale ORGANA SPV SRL
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale 05277610266
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [redacted] Nome [redacted]
Nato il [redacted] a [redacted]
Sesso M Codice fiscale [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome [redacted] Nome [redacted]
Nata il [redacted]
Sesso F Codice fiscale [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA ALL'UNITA' NEGOZIALE 1.1 ., DI PIENA PROPRIETA' DEL SIGNOR [redacted] E' COSTITUITA DA U N APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, COMPOSTO DA CUCINA, SALA, CORRIDOIO, DU E CAMERE E BAGNO, CON SOVRASTANTE LASTRICO SOLARE.

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Agenzia Entrate

Altra certificazione

Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Certificato n.ro SS 35282 anno 2023

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

Nota di Trascrizione Registro particolare 2479 del 28/03/2023
(Verbale di pignoramento di immobili)

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 28/03/2003 - 28/03/2023, sui beni pignorati gravano le seguenti formalita':

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	28/03/2023	3489	2479

CONSERVATORE
AZZENA GIOVANNI

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

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

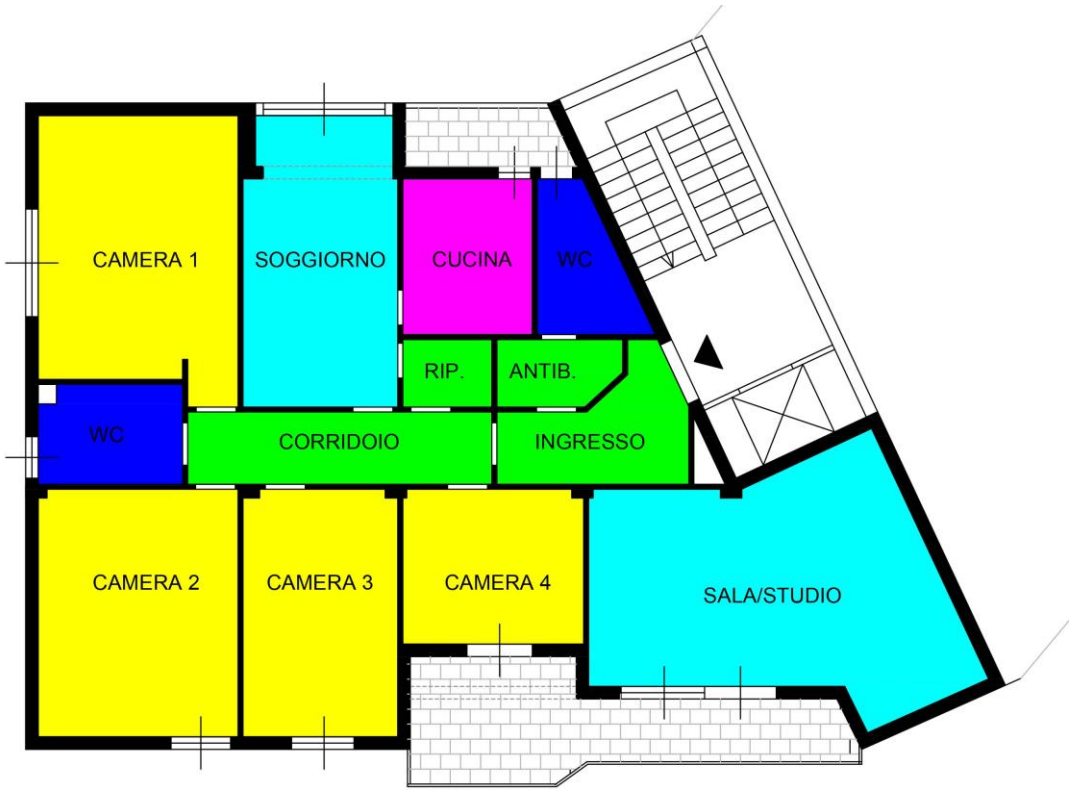
L'immobile n.1 contraddistinto al catasto fabbricati al Foglio 36 Particella 866 sub 16, si trova al Piano sesto di un condominio sito in Via Roma al civico 66.
Come già detto l'appartamento oggetto di analisi è situato all'interno di un condominio contraddistinto dalla classica suddivisione in locali commerciali al piano terra e residenziale negli altri livelli. All'esterno il condominio si presenta in discrete condizioni ad eccezione di alcune parti dove necessità di alcuni lavori di manutenzione per ripristinare alcune parti dove le piastrelle scelte per la facciata esterna risultano mancanti.



Facciata principale del condominio in Via Roma (nel riquadro giallo l'immobile oggetto di analisi)

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

La pianta è organizzata in maniera abbastanza classica, corridoio centrale e gli ambienti che si aprono a destra ed a sinistra. Dal punto di vista distributivo si riscontra una leggera incoerenza tra gli spazi adibiti alla zona giorno posti in posizione speculare, la grande sala/studio alla sinistra dell'ingresso mentre il soggiorno e la cucina nella parte centrale a desta dell'ingresso.
Gli spazi risultano ben dimensionati e la luce naturale garantisce una buona illuminazione di tutti gli ambienti, grazie anche a delle aperture esterne ben organizzate. Lo stato di manutenzione è buono, non si riscontrano problematiche particolari in nessun ambiente dell'appartamento. L'immobile ha una superficie interna di circa 164mq ed è composto da:

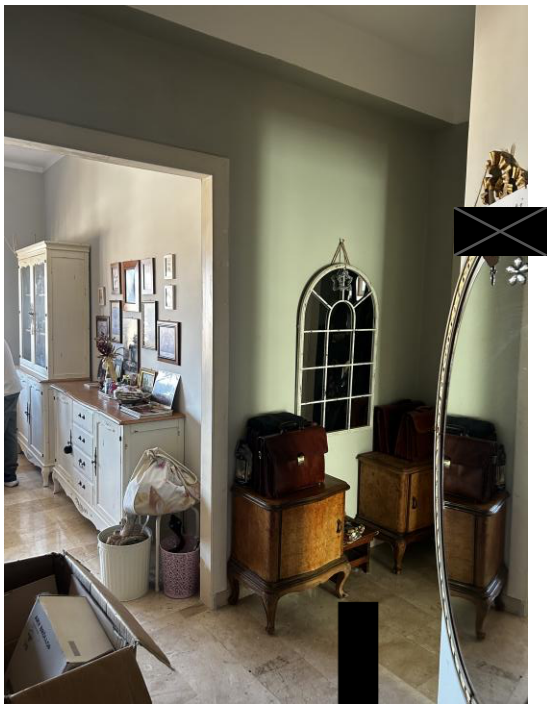


Pianta con indicati gli ambienti esterni

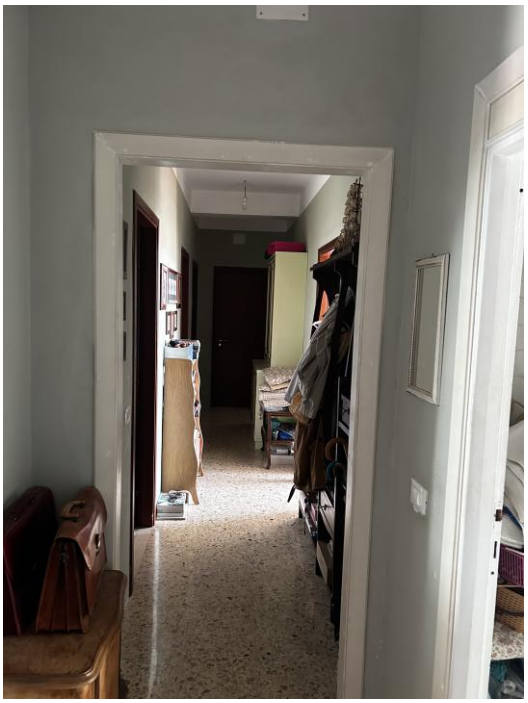
- Ingresso……..mq 7.22
- Corridoio……..mq 9.00
- Sala……..mq 32.00
- Soggiorno……..mq 18.00
- Cucina……..mq 8.00
- Ripostiglio……..mq 2.40
- Antibagno……..mq 3.13
- Wc 1……..mq 5.00
- Wc 2……..mq 5.64
- Camera 1……..mq 21.63
- Camera 2……..mq 20.00
- Camera 3……..mq 15.24
- Camera 4……..mq 11.15
- Terrazza 1……..mq 15.84
- Terrazza 2……..mq 3.68

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Come già accennato l’immobile si apre su di un ampio ingresso che anticipa il lungo corridoio di distribuzione dei vari ambienti



Vista dell’ingresso a sinistra la sala



Vista del corridoio centrale

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Gli ambienti della zona giorno sono l’ampia sala alla sinistra dell’ingresso collegato al terrazzo principale dell’immobile.



Vista della sala a sinistra l’angolo studio e a destra l’uscita sulla terrazza



Vista della sala verso il corridoio di distribuzione

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

La sala risulta ben rifinita le pareti tinteggiate con toni chiari, il pavimento in buono stato di conservazione è costituito da delle piastrelle in gres con una texture tipo pietra, di buona fattura.



Particolare della pavimentazione della sala

Questo tipo di mattonella lo troviamo anche nell'ingresso e nell'antibagno situato a destra dell'ingresso, mentre negli altri ambienti abbiamo altri tipi di mattonelle un gres dai toni scuri per Soggiorno,cucina e locali Wc, mentre mattonelle di graniglia per il corridoio e le camere, tutti in buono stato di conservazione. Il soggiorno collegato direttamente con la cucina è caratterizzato da un rivestimento in legno per un altezza di circa m 1.60 il locale è abbastanza ampio e ben illuminato da una finestratura a tutta parete.



Particolare della pavimentazione della sala

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Gli infissi interni sono in legno in discreto stato di conservazione mentre per gli infissi esterni la maggior parte sono in legno ad eccezione di alcuni in Pvc come nel soggiorno e nel primo bagno a destra dell'ingresso. I vetri sono a doppia camera e si trovano in discrete condizioni ad eccezione della finestra della cucina che necessita di intervento di manutenzione ordinaria.



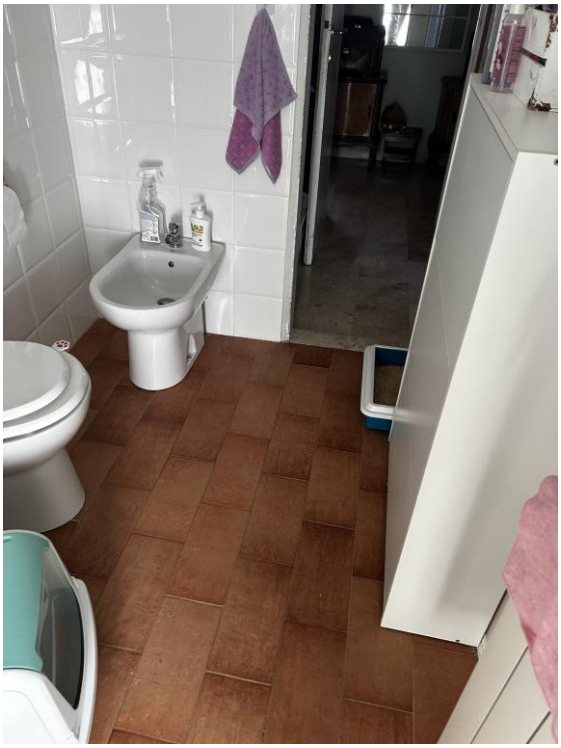
Particolare dell'infisso esterno della cucina



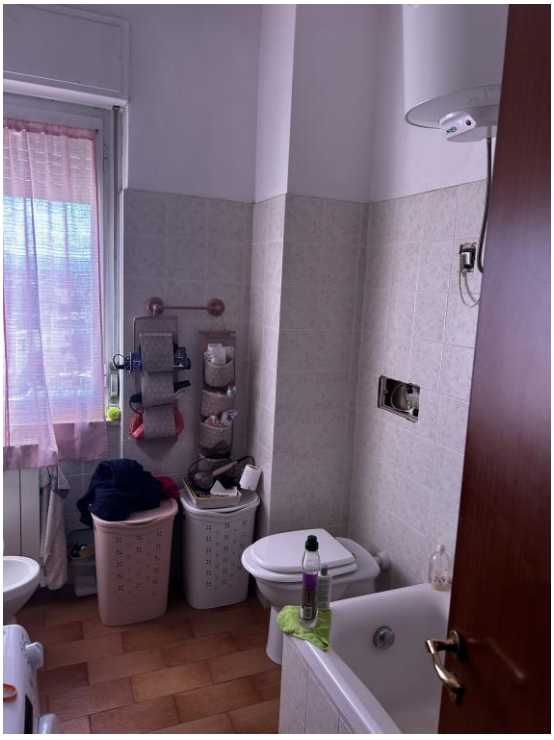
Particolare dell'infisso esterno in Pvc del soggiorno

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

I locali Wc sono ben dimensionati areati e ben illuminati sono dotati di tutti i sanitari, è presente in entrambi i bagni un placcaggio in mattonelle di gres per un altezza di circa m 1.60, l'impianto idrico è perfettamente funzionante, come anche l'impianto elettrico sottotraccia in tutto l'immobile e funzionante.



Particolare deol locale Wc a destra dell'ingresso



Particolare deol locale Wc posto in testata al corridoio di distribuzione

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

L’acqua calda è garantita da Boiler posto all’esterno nel terrazzino per il primo bagno, mentre si trova all’interno nel secondo, l’impianto di riscaldamento è condominiale, funzionante e presente in tutti gli ambienti.
Sono presenti due terrazzini, quello principale è stato reso più funzionale ed utilizzabile in seguito di un intervento fatto in un secondo momento e di cui si parlerà più avanti in questa relazione, l’altro terrazzino di servizio è stato ridotto anche questo in seguito ad un intervento edilizio di cui si relazionerà in seguito.



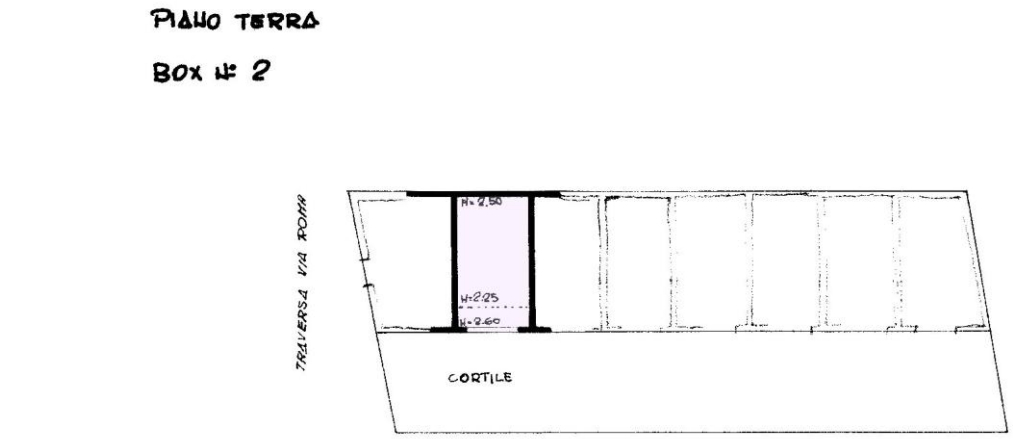
Particolare del terrazzino principale



Particolare del terrazzino di servizio

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

L’immobile è dotato di un box_auto di competenza esclusiva dell’immobile contraddistinto al Foglio 36 Particella 867 sub 1 Rendita Euro 101,23 zona censuaria 1 categoria C/6 consistenza 14 mq







Particolare del box auto

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

L'immobile n.2 contraddistinto al catasto fabbricati al Foglio 183 Particella 907 Sub 17, si trova al piano primo di una palazzina su due piani sita in via Val d'Aosta, zona periferica del Comune di Olbia. All'esterno la palazzina si presenta in discrete condizioni, si nota però che il terrazzino dell'immobile oggetto di valutazione necessita di alcuni interventi di manutenzione in quanto, probabilmente le infiltrazioni d'acqua stanno causando dei danni abbastanza evidenti, però non gravi.



Vista della palazzina con indicato l'immobile oggetto di perizia

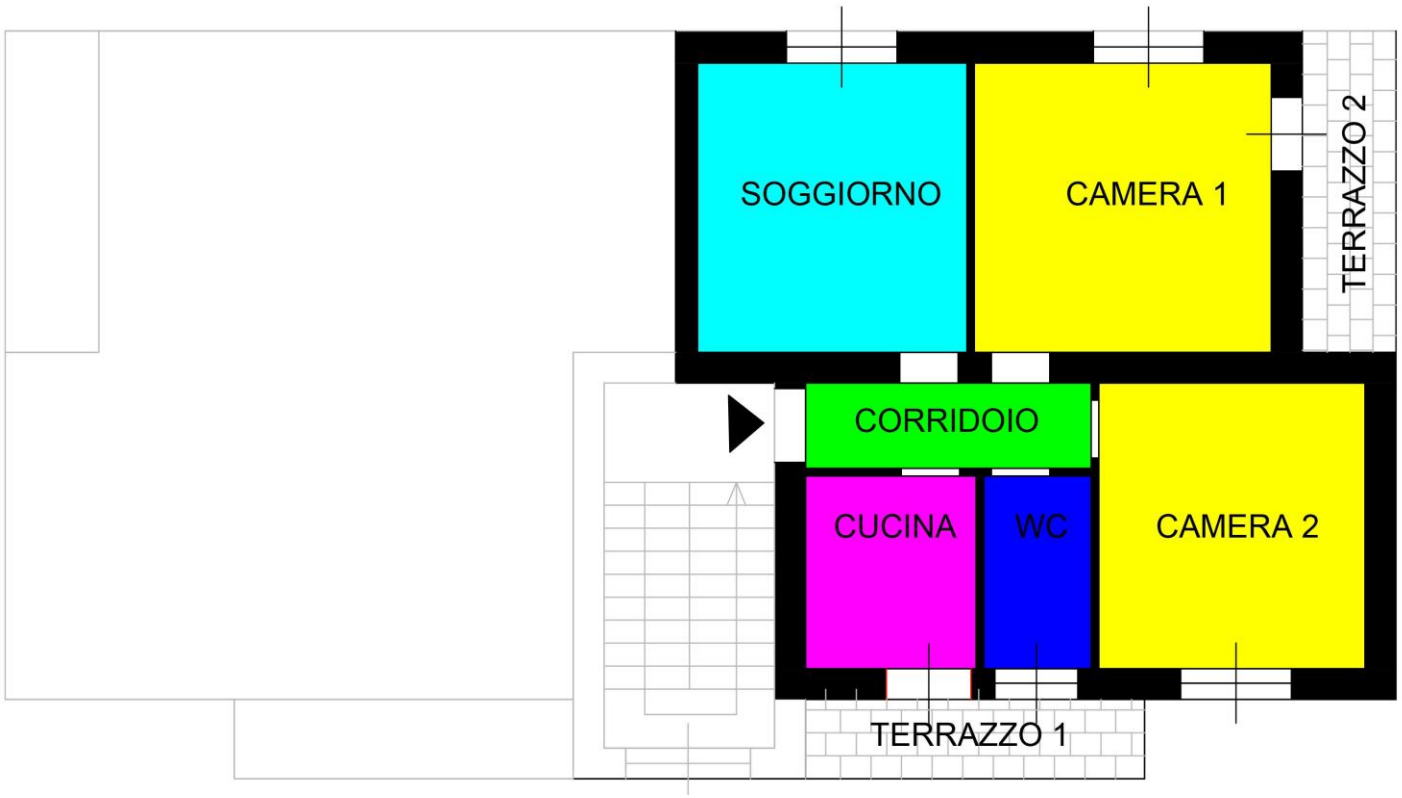


Particolare del terrazzino al Piano primo con evidenti tracce di umidità

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

L’immobile ha una superficie di c.a 72 mq, le superfici nette interne sono così suddivise:

- Corridoio……..mq 4.16
- Soggiorno……..mq 14.00
- Cucina……..mq 5.61
- Camera 1……..mq 14.65
- Camera 2……..mq 15.00
- Terrazzo 1……..mq 4.60
- Terrazzo 2……..mq 5.14



Pianta Piano primo

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

La pianta è semplice con disposizione corridoio centrale e ambienti che si aprono a destra e a sinistra. La zona giorno è posizionata in corrispondenza dell'ingresso, a sinistra troviamo il soggiorno a destra la cucina, poi il locale Wc e le due stanze una a destra con l'ingresso in testata al corridoio e la seconda sul lato opposto.



Vista del corridoio centrale

Le condizioni generali dell'immobile sono discrete, non si segnalano tracce di umidità evidenti o lesioni, l'appartamento necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria in alcune sue parti. I pavimenti cambiano nei diversi ambienti, mattonelle in gres chiaro nel corridoio, soggiorno, cucina e locale Wc mentre nelle camere il pavimento è in parquet, apparentemente di buona fattura che necessita però di trattamento specifico.

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e



Vista del soggiorno a sinistra dell’ingresso

Gli spazi sono ben dimensionati e le aperture sufficienti per illuminazione ed areazione.



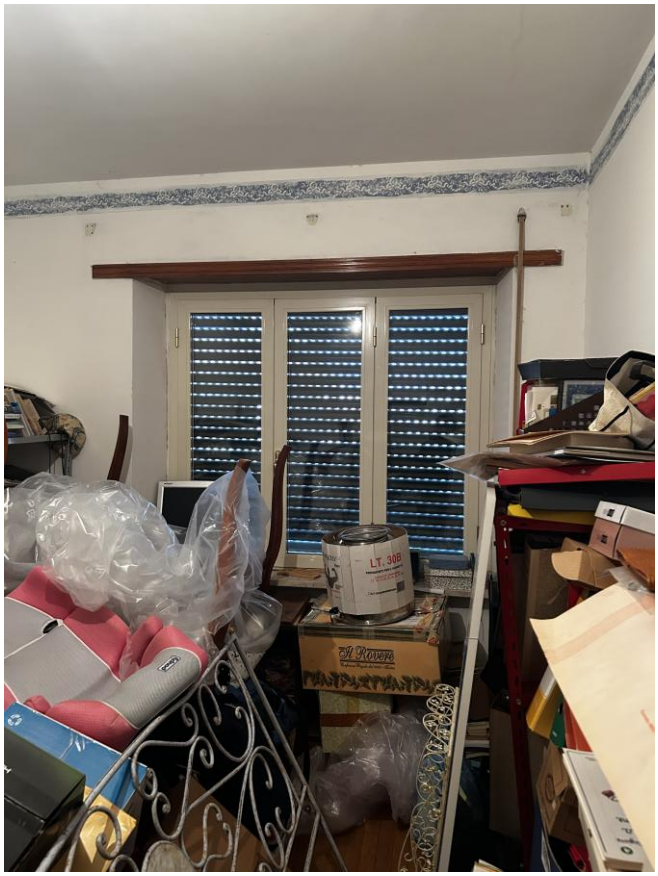
Vista della cucina a destra dell’ingresso

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e



Vista della camera 1 con l’uscita sul terrazzino

Gli infissi interni sono tutti in legno in discreto stato di conservazione, mentre gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetro doppia camera, l’impianto elettrico è sottotraccia e funzionante



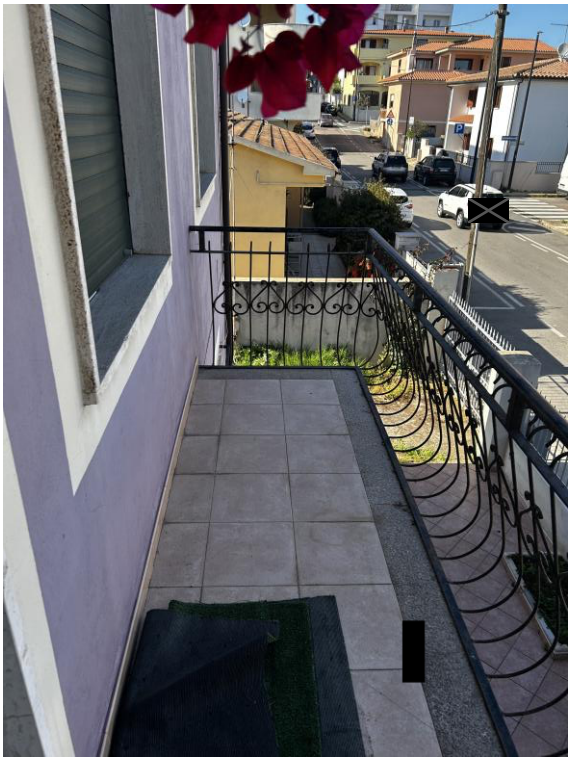
Vista della camera 2

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Il locale Wc è ben dimensionato e ben illuminato è dotato di tutti i sanitari, è presente un placcaggio in mattonelle di gres per un altezza di circa 2.10m, l'impianto idrico è perfettamente funzionante. L'impianto di riscaldamento/raffreddamento è presente e garantito attraverso impianto di condizionamento e split. L'immobile è dotato di due terrazzini in discrete condizioni.



Vista del terrazzino 1



Vista del terrazzino su Via Val d'Aosta

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

QUESITO TRE - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: A)se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; B) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; C) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Gli immobili oggetto di stima si trovano, come indicato nell'atto di pignoramento, nel Comune di Olbia il primo al sesto piano di un condominio situato in Via Roma 66



Vista del condominio in Via Roma

Il secondo si trova al Piano primo di una palazzina in Via Val d'Aosta n°22



Vista della palazzina in Via Val d'Aosta

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

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

Allo stato attuale l'immobile n°1 quello sito in Via Roma presenta delle leggere difformità rispetto al progetto concessionato, presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia non risulta presente nessun progetto che indichi tali modifiche.

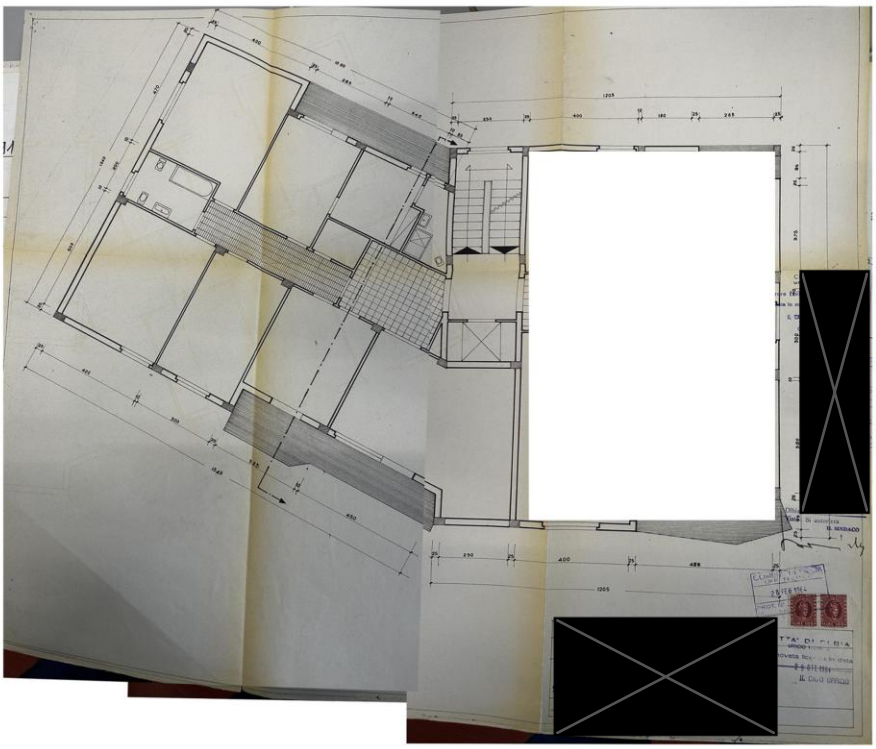
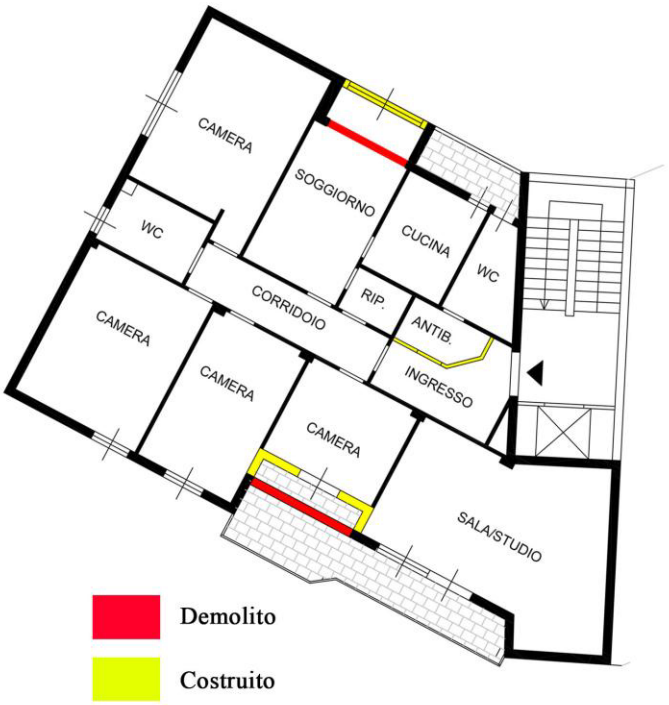


Tavola dell'elaborato di progetto concessionato

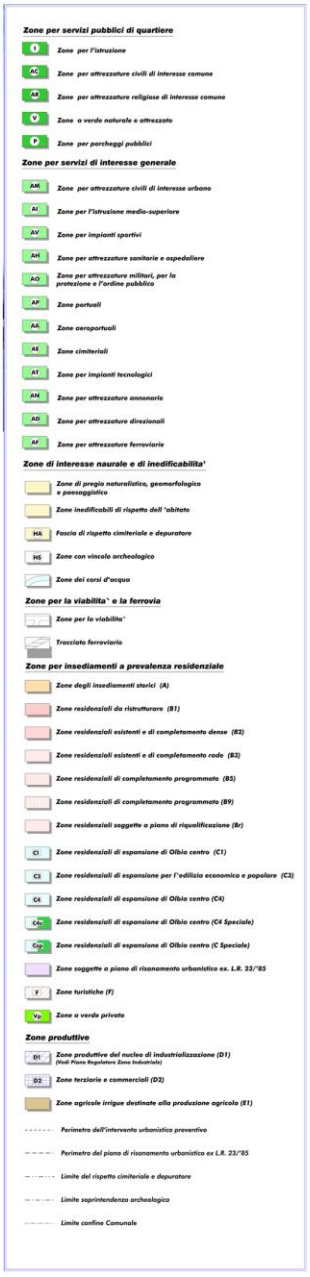


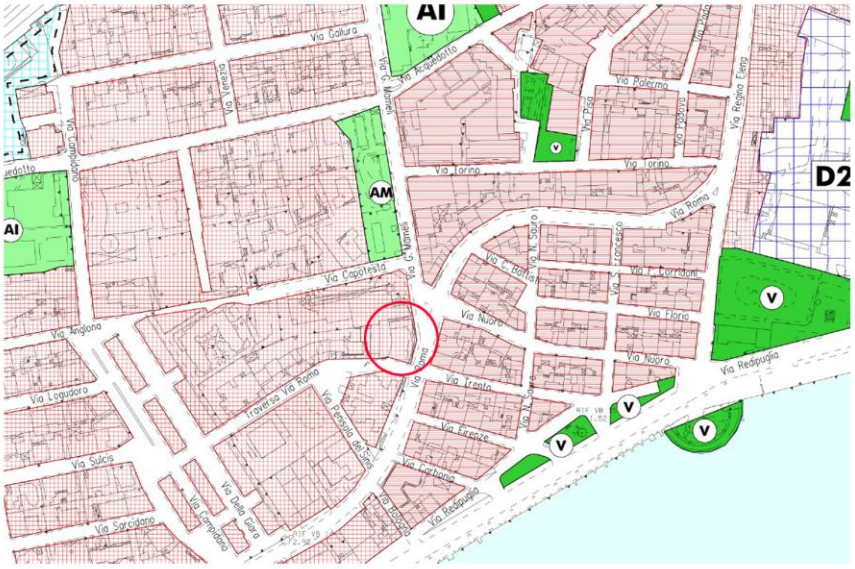
Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Come indicato nella pianta in rosso le parti di muratura demolita ed in giallo le modifiche apportate al progetto concessionato.
Per quanto riguarda l'immobile n°2 sita in Via Val d'Aosta non ci sono difformità rispetto al progetto approvato, risulta allo stato attuale un problema dal punto di vista Catastale, come indicato in visura non risulta completato l'accatastamento dell'immobile, presso l'ufficio del catasto di sassari è ancora in ricerca la busta con la documentazione presentata.

QUESITO CINQUE - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Olbia è il PUC.





Posizione dell'immobile di Via Roma all'interno dello strumento urbanistico Comunale

Posizione dell'immobile di Via Valle d'Aosta all'interno dello strumento urbanistico Comunale

Stralcio del PUC con indicate le zone degli immobili in oggetto (cerchio rosso)

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

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

Per l'immobile n°1, presso gli uffici comunali di Olbia, esiste documentazione di tre pratiche edilizie.

La prima Licenza edilizia del 29/02/1964, Richiesta di autorizzazione per il piano 6 e 7 30/01/1965, Abitabilità 09/02/1967. Esiste un'altra pratica del 1991 per la richiesta di cambio di destinazione d'uso ma non riguarda l'immobile oggetto di perizia. con abitabilità.

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero Il diritto sul bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Per l'immobile n°1 situato in Via Roma le spese condominiali compreso il gasolio per il riscaldamento ammontano a Euro 2.520 annui (Euro 210 mensili) oltre alle normali spese per le utenze.
Per l'immobile n°2 sito in Via Val d'Aosta non ci sono spese di condominio, le fisse di gestione sono le normali utenze.

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

Viste le caratteristiche dei beni, **non è possibile una suddivisione in più lotti.**

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

L' immobile n°1 è intestato [redacted] propr etar o **nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.**
ox au o sempre n estato nella quot [redacted]

L' immobile n°2 è intestato a [redacted] (CF [redacted] roprietario **nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

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

l'immobile n°1 sito in Via Roma 66 come dichiarato durante il sopralluogo risulta occupato dal [redacted] e dai loro figli tutti residenti prima casa.

L'immobile n°2 sito in Via Val d'Aosta di proprietà del [redacted] on è occupato.

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

Non risulta per gli immobili oggetto della perizia problematiche previste dal presente quesito.

QUESITO TREDICI - indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano per gli immobili oggetto della perizia alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

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

Il criterio di stima adottato è quello del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO, al quale si ricorre in quanto, viste le peculiarità del bene oggetto di stima, si ritiene sia quello che meglio risponde alle esigenze del caso;

Condizione essenziale per l'applicazione di questo criterio di stima, è che vi siano sul mercato dei beni con caratteristiche analoghe o riconducibili al bene da

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50954444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

stimare; per la valutazione del bene si tiene conto, infatti, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri beni immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

Il più probabile valore di mercato di un bene si ottiene moltiplicando il valore medio unitario dell'unità parametrica di valutazione per il totale delle unità parametriche relative al bene da stimare, Vm = Vup x Pt dove

Vm = più probabile valore di mercato del bene

Vup = valore unità parametrica di comparazione

Pt = totale unità parametriche del bene da stimare

Il metodo di stima adottato che, come detto, si avvale della comparazione diretta su base parametrica con beni simili a quello da stimare, è di seguito esposto.

Si è svolta indagine informativa con metodo comparativo (indagine di mercato) su una serie di valori desunti da unità immobiliari aventi caratteristiche simili, reperiti nel mercato elementare omogeneo del bene oggetto di stima, prendendo a riferimento prezzi di mercato provenienti da compravendite immobiliari e prezzi di immobili aventi caratteristiche analoghe al bene da stimare.

I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima sono i seguenti:

- la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, corte condominiale, ascensore, posto auto, etc);
- l'esposizione, la panoramicità, le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti;
- l'influenza delle parti condominiali dell'intero immobile;

L'immobile n°1 si trova nelle immediate vicinanze del centro di Olbia, la zona è caratterizzata da una grande quantità di attività commerciale ed uffici oltre alla presenza di diverse abitazioni private. La Via è molto frequentata e si è potuta ricavare una casistica ampia di immobili con caratteristiche simili.

L'immobile n° 2 si trova in Via Val d'Aosta posizione più decentrata rispetto al primo immobile però anche in questa zona è forte la presenza di immobili ad uso residenziale. Entrambi sono comunque zone ben servite della cittadina Gallurese. E' significativo considerare che Olbia vive negli ultimi anni di un momento di forte crescita, in controtendenza con la situazione Regionale, questo ovviamente va ad influire con il valore di mercato di questi immobili visto la forte richiesta sul mercato.

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Immobile n°1

Quale unità di misura cui riferire il valore si è assunto il metro quadro di superficie commerciale; il valore di stima complessivo è disceso dal valore unitario, ottenuto come sopra, moltiplicato per la sommatoria delle superfici lorde (debitamente riparametrate) pari a una superficie commerciale equivalente totale di c.a. **180.40mqe ,**

I valori più significativi dei beni di riferimento presi a confronto nella zona, sia beni con caratteristiche simili al nostro nei centri limitrofi, si è proceduto ad una comparazione tra i suddetti prezzi di mercato e i dati dell'OMI da cui si evince che attualmente, il prezzo di mercato dei beni aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare in esame è pari a circa 2000,00 Euro/mq

Sulla base di quanto sopra esposto, effettuate le debite riparametrizzazioni delle superfici dei beni di riferimento secondo le condizioni e limitazioni indicate, il valore di stima complessivo del bene nella sua interezza è disceso dal valore unitario moltiplicato per la superficie equivalente totale.

TOTALE . 180.40 mqe x Euro 2000 = Euro 360.800,00

Nell'adottare il suddetto prezzo di mercato si dovrà considerare, oltre ai fattori sopra citati, anche di quegli interventi necessari per riportare il bene al suo stato ottimale ,l'immobile allo stato attuale oltre a qualche piccolo intervento di manutenzione ordinaria, non riscontra problematiche particolari. Vanno considerate le spese necessarie per il risanamento delle opere eseguite senza autorizzazione, e successiva correzione della planimetria catastale. A questi vanno aggiunte le spese tecniche si valuta una spesa di c.a Euro 5000 da decurtare alla valutazione

Valutazione finale Euro 355.800,00

Il valore di mercato dei box macchina nella zona è di circa Euro 900 a mq, la valutazione finale è di:

14 mq x Euro 900 = Euro12.600,00

Valutazione finale Immobile n°1 Via Roma n°66+ Box macchina:

Immobile Piano 6……..Euro 355.800,00
Box macchina……..Euro 12.600,00

Euro 368.400

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

Immobile n°2

Quale unità di misura cui riferire il valore si è assunto il metro quadro di superficie commerciale; il valore di stima complessivo è disceso dal valore unitario, ottenuto come sopra, moltiplicato per la sommatoria delle superfici lorde (debitamente riparametrate) pari a una superficie commerciale equivalente totale di c.a. **73,15 mqe ,**

I valori più significativi dei beni di riferimento presi a confronto nella zona, sia beni con caratteristiche simili al nostro nei centri limitrofi, si è proceduto ad una comparazione tra i suddetti prezzi di mercato e i dati dell'OMI da cui si evince che attualmente, il prezzo di mercato dei beni aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare in esame è pari a circa 1400,00 Euro/mq

Sulla base di quanto sopra esposto, effettuate le debite riparametrizzazioni delle superfici dei beni di riferimento secondo le condizioni e limitazioni indicate, il valore di stima complessivo del bene nella sua interezza è disceso dal valore unitario moltiplicato per la superficie equivalente totale.

TOTALE . 73,15 mqe x Euro 1400 = Euro 102.410,00

Nell'adottare il suddetto prezzo di mercato si dovrà considerare, oltre ai fattori sopra citati, anche di quegli interventi necessari per riportare il bene al suo stato ottimale ,l'immobile necessita di alcuni interventi dimanutenzione sia ordinaria all'interno che all'esterno nei terrazzini, interventi però di poca entità, inoltre si dovrà procedere all'accatastamento dell'appartamento, a questo si aggiungono le spese tecniche, si decurta dal valore finale la somma di Euro 10.000,00

Valutazione finale Euro 92.410,00

Valutazione complessiva degli immobili:

Valutazione immobile n°1 (con box macchina)……..Euro 368.400,00
Valutazione immobile n°2…… ……..Euro 92.410,00

Valutazione totale immobili ……Euro 460.810,00

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e

ALLEGATI:

A) Documentazione fotografica
B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni
C) Concessione
D) Verbali di sopralluogo
E) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per l'incarico conferitogli e si rende disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania 24/05/2025

Il C.T.U.
dott. arch. Mario Battino

Firmato Da: MARIO BATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 509544444a6a33ee14205ea8b99eb9b1e