

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NEL PROCEDIMENTO ISCRITTO AL NUMERO DI REGISTRO
GENERALE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI 11-2016

Creditore procedente:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rappresentata e difesa dagli avvocati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

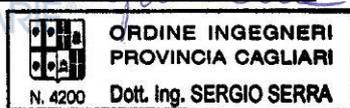
contro

Debitore esecutato:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IL Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Sergio Serra
IMMAGINE FIRMA DIGITALE SOTTOSCRITTO CON FIRMA
DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL D.L. 82/2005 E S.M.I.





Indice

| | | |
|--------|--|----|
| 1 | Premessa | 3 |
| 1.1 | Immobile pignorato | 4 |
| 2 | Unità immobiliare di cui al paragrafo 1.1 | 5 |
| 2.1 | Quesito 1 – completezza documentazione | 5 |
| 2.2 | Quesito 2 - descrizione | 5 |
| 2.2.1 | Localizzazione dell'immobile | 5 |
| 2.2.2 | Descrizione dell'immobile | 5 |
| 2.2.3 | Descrizione catastale attuale | 6 |
| 2.2.4 | Confini | 7 |
| 2.3 | Quesito 3 – conformità descrizione attuale e pignoramento | 7 |
| 2.4 | Quesito 4 – variazioni catastali | 7 |
| 2.5 | Quesito 5 – utilizzazione strumento urbanistico | 7 |
| 2.5.1 | Vicende urbanistiche e legali legate al piano di lottizzazione | 8 |
| 2.5.2 | Previsioni urbanistiche attuali per il mappale oggetto di stima | 9 |
| 2.5.3 | Conclusioni circa l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico | 10 |
| 2.6 | Quesito 6 – possibilità di formazione di lotti | 10 |
| 2.7 | Quesito 7 – pignoramento pro quota | 10 |
| 2.8 | Quesito 8 – occupazione dell'immobile | 11 |
| 2.9 | Quesito 9 – occupazione dell'immobile da parte del coniuge | 11 |
| 2.10 | Quesito 10 – vincoli artistici, storici, alberghieri | 11 |
| 2.11 | Quesito 11 – censo, livello, uso civico | 11 |
| 2.12 | Quesito 12 – valore | 11 |
| 2.12.1 | Definizione del criterio di stima | 11 |
| 2.12.2 | Atti di compravendita di aree simili | 12 |
| 2.12.3 | Stima dell'area | 13 |
| 2.13 | Quesito 13 – costi di gestione | 15 |
| 2.14 | Quesito 14 – attestato di prestazione energetica | 15 |
| 3 | Conclusioni. | 16 |
| 4 | Allegati. | 17 |



1 Premessa

Illustrissimo Giudice dell'esecuzione, Dott. Stefano Greco, nell'udienza del 01.12.2017 relativa al procedimento iscritto al numero di registro generale delle esecuzioni immobiliari (NRGEI) 11-2016, promosso dalla società xxxxxxxxxxxxxxxx, rappresentata e difesa dagli avvocati xxxxxxxxxxxxxxxx contro il debitore xxxxxxxxxxxxxxxx, non rappresentati da alcun legale al momento di conferimento d'incarico al sottoscritto CTU, nominava il sottoscritto Ing. Sergio Serra, nato a Cagliari il 2 luglio 1969, e con studio professionale nella via Ottone Bacareda, civico numero 8, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il numero 4200, quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

In tale circostanza il sottoscritto fu chiamato a compiere il giuramento di rito e a redigere un elaborato peritale in risposta ai quesiti e agli accertamenti richiesti nel verbale di giuramento redatto e depositato in Cancelleria in tale data.

I quesiti posti al sottoscritto furono:

- Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze di dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interne, 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.);
- 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 eventuali 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 bene pignorato;
- proceda**, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;
- indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli articoli 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e 40 comma 6 della L. 47/1985 e successive modificazioni; **quantificando** altresì i costi di sanatoria; **altrimenti verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della L. 47/1985 ovvero dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;
- dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quando disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;
- 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi degli art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

10. **indichi** l'esistenza sui beni eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
11. **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
12. **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
13. **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. **predisponga** quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Venne disposto, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i dati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
allegghi 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 comprese);
allegghi 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;
- b) **invii**, 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 e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;
- d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), ossezzazione all'elaborato peritale**;
- e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) **formuli** tempestiva istanza di proroga al termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

1.1 Immobile pignorato

L'immobile pignorato con l'atto di pignoramento del 16.12.2015 in atti risulta essere ivi descritto come segue:

1. Terreno sito in Teulada (CA), riportato nel N.C.T. del Comune di Teulada (CA), come foglio 710, particella 32, classe 2, superficie mq. 18850, reddito dominicale € 58,41, reddito agrario € 38,94.

2 Unità immobiliare di cui al paragrafo 1.1

Terreno sito in Teulada (CA, riportato nel N.C.T. del Comune di Teulada (CA, come foglio 710, particella 32, classe 2, superficie mq. 18850, reddito dominicale € 58,41, reddito agrario € 38,94.

2.1 Quesito 1 – completezza documentazione

Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze di dichiarative di fallimento; **acquisisca**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti); **Verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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;

Ai fini della verifica della completezza della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. il sottoscritto ha verificato la presenza negli atti del procedimento della relazione notarile ventennale redatta dal notaio Edoardo Lecis il 03.03.2016, che si allega alla presente relazione come Allegato A, la quale attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari che richiama la documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c., non contiene l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ma contiene il richiamo alle mappe censuarie necessarie e sufficienti per la corretta identificazione dei beni pignorati e l'indicazione dell'atto di provenienza ultra ventennale e gli acquisti *mortis causa*.

L'elenco storico delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, non riportato nella relazione notarile, è stato allegato alla presente relazione come Allegato D.

Dalla disamina della relazione notarile presente in atti risultano le seguenti trascrizioni sull'immobile oggetto del presente studio:

Trascrizioni pregiudizievoli:

trascrizione del 29.01.2016 registro generale n. 2124 registro particolare n. 1633: verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 20.01.2016 rep. n. 7479. A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione immobili: in Comune di Teulada piena proprietà del terreno distinto in Catasto al foglio 710 particella 32 di ha 1.88.50.

Trascrizioni contro:

nessuna.

2.2 Quesito 2 - descrizione

descrive, 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.); **descrive, 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.);

2.2.1 Localizzazione dell'immobile

L'accesso compiuto in data 11.07.2018 ha consentito di rilevare quanto segue e di scattare le fotografie illustrative dell'unità immobiliare inserite nella presente relazione.

L'immobile pignorato e quindi oggetto di accertamento è localizzato in corrispondenza delle coordinate geografiche: 38.931234 gradi di latitudine nord, 8.716688 gradi di longitudine est.

2.2.2 Descrizione dell'immobile

Trattasi di un terreno sito nel Comune di Teulada (CA) distante in linea d'aria, circa 280 m dalla linea di battigia, nella sua parte da essa più distante, in prossimità del porto del medesimo Comune.

La forma dell'area è quadrangolare, quasi trapezoidale. Il terreno ha andamento non pianeggiante, ma lievemente pendente verso il mare e si presenta quasi privo di vegetazione, fatta eccezione per erbacce di vario genere e poca macchia mediterranea nel versante sud-est (verso il mare).

La superficie catastale è pari a 18850 m², equivalente a quella reale.

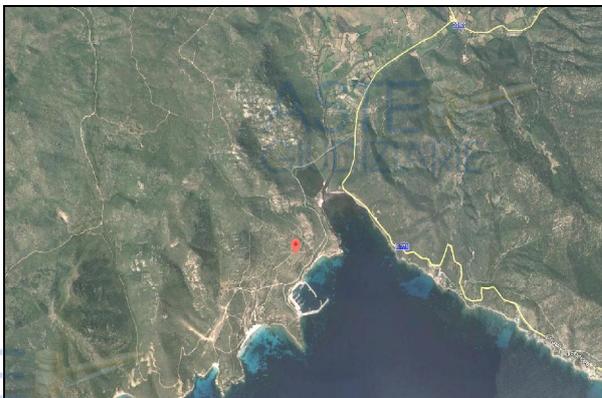


Figura 1 – Localizzazione satellitare

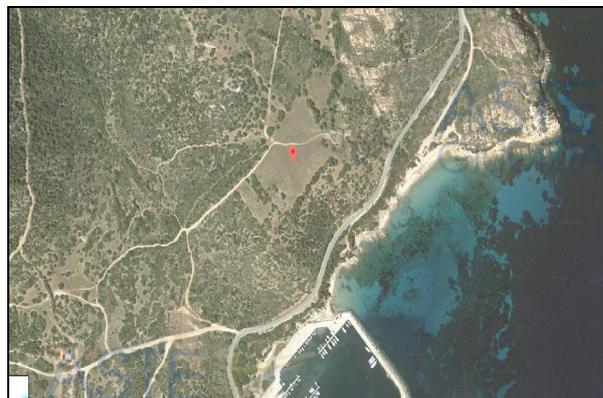


Figura 2 - Localizzazione satellitare

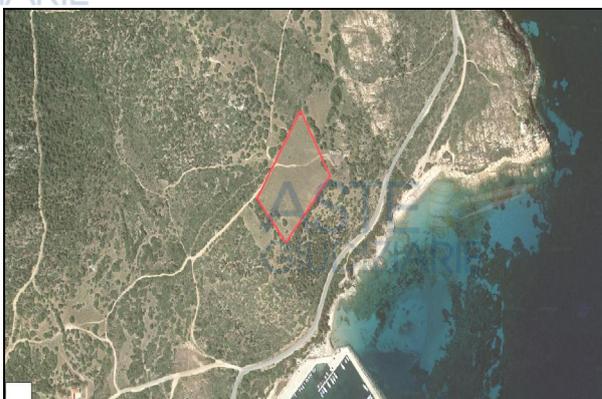


Figura 3 - Confini del terreno



Figura 4 – Vista del terreno



Figura 5 - Vista del terreno



Figura 6 – Vista del terreno

Si precisa che il fabbricato visibile nella foto soprastante non è situato al di sopra dell'area oggetto di stima, come si può rilevare dalla sovrapposizione delle foto aeree e della cartografia catastale dell'immagine seguente.

2.2.3 Descrizione catastale attuale

Al momento di redazione della presente relazione di stima, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava non aver mutato il proprio identificativo catastale, ed è pertanto censita come in atto di pignoramento.

L'identificativo attuale risulta pertanto essere: unità immobiliare distinta e censita nel Catasto Terreni del Comune catastale di Teulada (L154) al foglio 710, particella 32, qualità vigneto, classe 2, superficie 18.850 m², reddito dominicale € 58,41, reddito agrario € 38,94.

I dati catastali dell'immobile 1 sono stati desunti dal sottoscritto dai documenti catastali estratti dalla relativa banca dati e allegati alla presente relazione: in Allegato B) è stata inserita la visura storica catastale e in Allegato C) l'estratto di mappa del Catasto Terreni.



Figura 7 – Sovrapposizione tra immagine satellitare ed estratto di mappa catastale

2.2.4 Confini

I confini dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, elencati a partire nord ovest e procedendo in verso orario sono: strada vicinale bau pirastu, particella 59 dello stesso foglio 710.

2.3 Quesito 3 – conformità descrizione attuale e pignoramento

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 eventuali 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 bene pignorato;

Il sottoscritto ha accertato che vi è attualmente conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, come meglio precisato nella descrizione di cui al soprastante paragrafo 2.2.

2.4 Quesito 4 – variazioni catastali

proceda, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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; **proceda**, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;

Il sottoscritto ha accertato che non si rende necessaria alcuna variazione.

2.5 Quesito 5 – utilizzazione strumento urbanistico

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli articoli 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e 40 comma 6 della L. 47/1985 e successive modificazioni; **quantificando** altresì i costi di sanatoria; **altrimenti verifichi** l'eventuale

Presentazione di istanza di condono in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della L. 47/1985 ovvero dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella rappresentata nel certificato di destinazione urbanistica (CDU rilasciato dal Comune di Teulada in data 09.02.2018 su istanza del sottoscritto CTU. Detto certificato è allegato alla presente relazione come Allegato E

Dalla lettura del CDU si evince che

"gli immobili distinti nel catasto di questo Comune con gli estremi appresso specificati risultano avere, ai sensi del vigente PUC, la seguente destinazione urbanistica Foglio 710 mappale n. 32 è classificato in zona omogenea F – Turistica, comparto B Tramatzu, sub-comparto B1-a.

Per detta zona omogenea le norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano Urbanistico Comunale (PUC) sono le seguenti:

Si applicano i vincoli, le norme e le prescrizioni contenute nel piano paesaggistico regionale (PPR) approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 36/7 del 05.09.2006, pubblicato sul BURAS n. 30 del 08.09.2006.

Relativamente agli immobili di cui sopra si informa che gli stessi sono compresi nel Piano di Lottizzazione Turistico adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 27 del 22.05.2006.

Con D.P.R. in data 19.10.2015, è stato accolto il ricorso presentato il 02.04.2013 dalla società xxxxxxxxxxxxxxxx contro le determinazioni del tavolo tecnico regionale relativamente alla conclusione del procedimento di verifica di coerenza ex art. 13 c.2 della L.R. 04/2006 del suddetto piano di lottizzazione.

46.2 – Comparto "B-TRAMATZU"

Comprende l'unico sub-comparto residenziale "B1-P.to Tramatzu"

Destinazioni d'uso

Alberghi;

Villaggi-Albergo;

Residenze turistiche;

Residenze turistiche alberghiere;

Attrezzature e servizi connessi con la residenza;

Attrezzature e servizi connessi con il porto turistico;

Verde attrezzato;

Verde di rispetto.

Parametri edilizi

Nella fascia sino ai 500 m dalla linea di battigia non sono ammesse le destinazioni d'uso di residenze turistiche e residenze turistiche alberghiere.

Si applicano gli indici territoriali indicati nella Tabella 2 dell'art. 42 delle presenti norme.

Per ciascuna proposta di piano attuativo le volumetrie destinate a residenze turistiche e residenze turistiche alberghiere insieme non potranno superare il 25% del totale.

Nelle sottozone F/L individuate nello stesso piano attuativo con le modalità del presente articolo, si applicherà un indice fondiario massimo di 0.75 mc/mq.

Le sottozone F/L destinate ad accogliere le volumetrie pubbliche saranno individuate in aderenza all'area portuale.

Non essendo presente alcun fabbricato sull'area oggetto di stima, non è attinente dare risposta agli ulteriori quesiti relativi alla regolarità edilizia degli stessi e dei costi di sanatoria.

2.5.1 Vicende urbanistiche e legali legate al piano di lottizzazione

Nel corso degli accessi agli atti compiuti presso il Comune di Teulada, il sottoscritto ha acquisito documentazione inerente le vicende alle quali il procedimento di perfezionamento dell'efficacia del piano di lottizzazione di cui l'unità immobiliare fa parte è andato incontro e che viene nel seguito brevemente sintetizzato.

Con la delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 22.05.2006 è stato adottato lo stralcio A-xxxxxxxxxxxxxxxx del sub-comparto B1-a e la riqualificazione delle aree del campeggio comunale del sub comparto B2-a (queste ultime non interessano per la particella catastale in esame) del Piano di Lottizzazione Turistico Ricettivo del comparto "B Tramatzu", d'ora innanzi chiamato semplicemente "Piano", delibera in Allegato G);

- Con nota prot. N. 3232 del 22.04.2011 il Comune di Teulada comunicava alla R.A.S. la necessità di sottoporre il Piano alla verifica di coerenza prevista dall'art. 13 c 2 della L.R. n. 4/2009, cosiddetta Piano Paesaggistico Regionale, nota in Allegato H);
- Con i verbali del tavolo tecnico tra R.A.S. e Comune di Teulada in data 04.07.2012, del 12.09.2012, e del 02.10.2012 si è ampiamente discusso sul Piano in argomento, arrivando alla conclusione che (pag. 22 dell'Allegato I) *“ai sensi dell'articolo 13 comma 2 della L.R. 4/2009 non risulta verificata la coerenza delle volumetrie programmate nel PDL in oggetto con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento e pertanto l'intervento dovrà essere complessivamente rimodulato secondo le indicazioni che seguono, al fine di renderlo coerente con i valori paesaggistici ed ambientali in cui s'inserisce”*. La prescrizione emersa dal tavolo tecnico è che la cubatura della lottizzazione sarebbe dovuta essere realizzata integralmente entro la zone perimetrata a pagina 23 dell'Allegato I), e la volumetria inserita nel Piano avrebbe dovuto essere sensibilmente ridotta, escludendo di fatto una suscettibilità edificatoria per il mappale 32 in argomento e comunque lasciando intendere che presumibilmente le aree esterne a quelle ove si sviluppa la cubatura non necessariamente sarebbero potute essere validamente inserite nel Piano;
- Con nota prot. N. 11223 del 30.11.2012 il Comune di Teulada comunicava alla Holdima S.p.a. la sostanziale mancanza di coerenza prevista dall'art. 13 c 2 della L.R. n. 4/2009, cosiddetta Piano Paesaggistico Regionale, nota in Allegato J);
- Con parere n. 01314/2015 del 29.04.2015 il Consiglio di Stato accoglieva il ricorso della società Holdima S.p.a. per l'annullamento della nota 11223 del 30.11.2012 del Comune di Teulada e dei verbali del tavolo tecnico datati 04.07.2012, 12.09.2012, e 02.10.2012 tra R.A.S. e Comune di Teulada, parere in Allegato K);
- Con D.P.R. del 19.10.2015, il ricorso presentato dal Holdima S.p.a. è stato accolto, come in Allegato L).

Sotto il profilo dell'iter che il Piano ha seguito presso gli uffici comunali preposti, esso al momento è risultato solo adottato con la delibera di cui all'Allegato G), ma non è mai stato approvato dalla R.A.S. e conseguentemente non è mai stato pubblicato sul B.U.R.A.S. e non è mai stata siglata alcuna convenzione di lottizzazione. Pertanto il suddetto Piano, non è mai divenuto efficace ai fini del rilascio delle concessioni edilizie.

Di conseguenza il Piano di Lottizzazione comparto Turistico Ricettivo “B-Tramatzu” è ormai solo una imponente mole di documenti che non ha più nessuna utilità pratica, se non quella di essere utilizzato come oggetto di studio per la rimodulazione del piano stesso in funzione dell'attuale scenario normativo, con tutte le limitazioni normative aggiuntive ora vigenti rispetto a quelle vigenti alla data di adozione da parte del Comune di Teulada.

2.5.2 Previsioni urbanistiche attuali per il mappale oggetto di stima

Oltre a quanto sopra, si legge nella cartografia e nelle norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) pubblicato sul BURAS n. 30 del 08.09.2006, che il mappale oggetto di stima è inserito nell'ambito di paesaggio n. 04 Golfo di Teulada e si trova integralmente entro la fascia costiera.

Oltre all'appartenenza alla fascia costiera, esso appartiene alla lista dei cosiddetti beni identitari perché integralmente ricadente in zonizzazione paesaggisticamente tutelata in quanto qualificata come *“sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole”*.

La fascia costiera è sostanzialmente tutelata come segue: sono applicabili gli articoli 12 e 20 della L.R. n. 8/2004, ovvero PPR, che recitano rispettivamente

art. 12

[omissis] “In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.”

art. 20

“1. Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:

a) Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;

- b) non è comunque ammessa la realizzazione di:
- 1) nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;
 - 2) nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
 - 3) nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.
2. Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:
- 1) nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:
 - a) trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;
 - 2) nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c):
 - a) riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
 - b) riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;
 - c) completamento degli insediamenti esistenti;
 - 3) in tutta la fascia costiera:
 - a) interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
 - b) infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.”

Oltre a quanto sopra, valido in generale per la fascia costiera, i “sistemi a baie e promontori” come definiti nell'articolo 17 comma 3 del PPR sono ulteriormente tutelati dalle disposizioni di cui all'art. 18, che recita

“1. I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

2. Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ.mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.”

2.5.3 Conclusioni circa l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Come si intuisce dalle norme e prescrizioni sopra richiamate, ormai non è più possibile considerare la sola normativa comunale quale vincolo per la determinazione della suscettibilità edificatoria dei suoli.

Infatti le vicende narrate nei soprastanti paragrafi mettono in chiara luce il fatto che la Regione, quale ente sovraordinato al Comune, che nel caso concreto tutela interessi di rango superiore a quelli tutelati dalla normativa comunale, quali infatti sono quelli tutelati dall'apparato normativo qui semplicemente indicato come Piano Paesaggistico Regionale, si pone spesso in contrasto, quando non in conflitto con il Comune, generando contenzioso che impedisce di dire con certezza quale possa essere la suscettibilità edificatoria dei suoli.

2.6 Quesito 6 – possibilità di formazione di lotti

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il sottoscritto attesta che l'unità immobiliare oggetto di accertamento non è divisibile in lotti, dato che esso fa già parte di un Piano di Lottizzazione adottato.

2.7 Quesito 7 – pignoramento pro quota

se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quando disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

L'unità immobiliare oggetto di accertamento è pignorata per l'intero. Essa è divisibile in natura, ma la divisione non è stata compiuta perché essa fa parte di un piano di lottizzazione adottato.

2.8 Quesito 8 – occupazione dell'immobile

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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi degli art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di accertamento non risultava occupata da mobili o altri oggetti riconducibili a un suo utilizzo da parte di chicchessia.

La verifica dell'esistenza di contratti di locazione ha dato esito negativo, come riportato in Allegato F), il quale contiene la risposta fornita dall'Ufficio del Registro di Cagliari " dell'Agenzia delle Entrate, in merito all'esistenza di contratti di locazione sull'unità immobiliare in argomento.

2.9 Quesito 9 – occupazione dell'immobile da parte del coniuge

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

Il sottoscritto ha accertato che per l'unità immobiliare oggetto di stima non sussiste il caso previsto nel quesito del presente paragrafo.

2.10 Quesito 10 – vincoli artistici, storici, alberghieri

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Il sottoscritto ha accertato che per l'unità immobiliare oggetto di stima non sono presenti, negli atti esaminati nel corso dell'attività peritale e citati nel corpo della presente relazione, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

2.11 Quesito 11 – censo, livello, uso civico

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

Il sottoscritto ha accertato che per l'unità immobiliare oggetto di stima non sono presenti, negli atti esaminati nel corso dell'attività peritale e citati nel corpo della presente relazione, gravami da censo, livello o uso civico e che il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

2.12 Quesito 12 – valore

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

2.12.1 Definizione del criterio di stima

In generale i criteri e i metodi utilizzati per la determinazione del valore di mercato devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare. Fra i criteri di stima del valore di mercato si trovano per esempio il criterio del **confronto**, il criterio di **capitalizzazione** del reddito, il criterio del valore di **trasformazione**, il criterio del **costo di ricostruzione deprezzato**.

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato e alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare.

La scelta criterio di stima da applicare al caso in esame è stata determinata sulla base del percorso logico simbolicamente rappresentato nel diagramma di scelta rappresentato nella Figura 8.



Figura 8 – Diagramma di scelta del criterio di stima da applicare.

L'interpretazione del percorso di scelta pone quale prima domanda a cui rispondere quella che porta a chiedersi se l'utilizzo attuale dell'immobile oggetto di stima sia o meno il migliore degli usi possibili, ove l'aggettivo migliore assume qui il significato di maggiormente vantaggioso in termini economici.

L' "highest and best use value" (il valore più elevato e del miglior uso) è considerato come sinonimo del valore di mercato. È impiegato dall'IVSC (International Valuation Standard Committee) e definito come segue: *Il più proficuo uso di un immobile a seconda delle sue caratteristiche fisiche, giustificato in modo appropriato, ammissibile legalmente, finanziariamente sostenibile, e che risulti pari al più elevato valore del bene oggetto di valutazione.*

La sottoscritta, visto anche l'esito delle attività di conduzione dell'azienda alberghiera oggetto del presente procedimento, oltre che l'andamento generalmente non ottimale dell'utilizzo alberghiero propriamente detto del territorio, ipotizza l'utilizzo della struttura con finalità affine a quella alberghiera propriamente detta, ossia **l'utilizzo della struttura come residenza turistica alberghiera (RTA).**

Perciò la risposta alla prima domanda del percorso di scelta illustrato nella Figura 8 passa dall'esame della realizzabilità legale, tecnica, finanziaria ed economica dell'investimento. Esami compiuti nei paragrafi seguenti.

Nel caso in esame l'utilizzo consentito dei suoli è la base per la determinazione del valore di mercato degli stessi. E in un caso come quello in esame l'alea generata dall'apparato normativo e dal conseguente pregresso e presumibilmente futuro innescarsi di contenzioso, impedisce di effettuare una stima dell'area in forma chiusa.

Inoltre l'esame dei luoghi e delle compravendite di aree prossime a quella oggetto di stima mostra che il mercato di riferimento, ovvero quello della compravendita di aree nella zona di interesse, è pressoché in stallo, essendo pressoché nulli i volumi di compravendita.

In questa situazione si può lecitamente affermare che non esiste un mercato di riferimento per le aree simili a quella oggetto di stima e quindi non è possibile effettuare una stima per comparazione.

Allo stesso modo, essendo al momento indeterminabile la suscettibilità edificatoria dei suoli, non è possibile neppure adottare un criterio di stima per trasformazione, dato che non è dato sapere ad oggi quale sia la ragionevole evoluzione temporale della suscettibilità edificatoria dell'area oggetto di stima e di tutte le altre aree comprese nello stesso Piano di Lottizzazione adottato.

Non giova neanche ricorrere al metodo della capitalizzazione dei redditi, essendo nullo il reddito prodotto dal terreno in questione.

Perciò, secondo lo schema in Figura 8, il valore dell'area è indeterminabile.

2.12.2 Atti di compravendita di aree simili

Utilizzando lo schema di ragionamento illustrato in Figura 8, il sottoscritto ha compiuto una ricerca degli atti di trascrizione eventualmente presenti per i mappali ricadenti nello stralcio A del sub-

comparto B1-a del Piano di Lottizzazione Turistico Ricettivo del comparto "B-Tramatzu" adottato con delibera del Consiglio Comunale in Allegato G).

È stata reperita una trascrizione di appena due mesi successiva alla delibera di adozione del Piano da parte del Consiglio Comunale dell'anno 2006, seguita da una successiva ad essa collegata, che sono:

1. la nota di trascrizione reg. gen. 33208 e reg. part. 22067 del 01.08.2006 del contratto preliminare di compravendita a rogito del notaio Roberto Vacca, repertorio 176212, tra la parte promissaria acquirente xxxxxxxxxxxxxxxxx e la parte promissaria venditrice xxxxxxxxxxxxxxxxx. Detta nota è riportata in Allegato N);
2. la nota di trascrizione reg. gen. 23207 e reg. part. 16340 del 24.07.2009 delle modifiche e integrazioni del contratto preliminare di compravendita di cui alla precedente nota, ancora a rogito del notaio Roberto Vacca, repertorio 180598 raccolta 46578, tra le stesse parti Lxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx. Detta nota è riportata in Allegato O);

La lettura della nota di cui al punto 1 soprastante, oltre alla conoscenza del valore di mercato allora stimato per la transazione, mostra che era stata inserita una clausola risolutiva motivata proprio dal fatto che alla data di stipula del contratto non era ancora stato approvato in via definitiva il Piano di Lottizzazione in argomento, ma solo adottato dal Comune.

La clausola risolutiva è la seguente [omissis] *"le parti le parti condizionano l'efficacia del preliminare al verificarsi del di seguito indicato fatto entro e non oltre il 30 giugno 2010. entro tale termine dovrà essere approvato in via definitiva e non più soggetto ad impugnazione giurisdizionale e/o al capo dello stato, il piano di lottizzazione descritto nell'atto ed avente per oggetto i terreni in oggetto, nonché rilasciato permesso a realizzare le opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione di lottizzazione e rilasciati permessi a edificare".*

Tale clausola sospensiva non si è mai verificata e pertanto il contratto preliminare de quo non è mai divenuto efficace.

Poiché si legge ancora nella nota di trascrizione dell'atto, che *"il prezzo di euro 11.000.000,00 (undicimilioni virgola zero) è stato convenuto dalle parti sul presupposto della possibilità ad edificare la volumetria complessiva lorda di comparto, da un minimo di mc. 105.640 ad un massimo di mc. 108.939. qualora il piano di lottizzazione consenta l'edificazione di volumetria inferiore a tale dimensione il prezzo verrà proporzionalmente ridotto. Nell'ipotesi in cui l'edificazione consentita dal piano di lottizzazione sia inferiore al 50% di quella prevista all'art. 1 la promittente acquirente avrà facoltà di recedere dal preliminare. Nell'ipotesi in cui entro il termine del 30 giugno 2010 non si verifichi il fatto posto a condizione di cui sopra, il contratto preliminare di vendita perderà validità e la promittente venditrice dovrà restituire alla promittente acquirente le somme ricevute a titolo di caparra, senza alcun interesse e senza diritto per ciascuna parte ad alcun compenso a qualsiasi titolo, anche di rimborso spese, il tutto meglio specificato nel titolo che si deposita"*

La lettura della nota di cui al punto 2 soprastante mostra che essa è sostanzialmente una proroga del precedente contratto preliminare di compravendita, fino alla data del 31.12.2012, oltre ad altre condizioni qui non riportate.

A fronte della lista dei terreni facenti parte del Piano di Lottizzazione in argomento, di proprietà dei soggetti: xxxxxxxxxxxxxxxxx oltre alle note soprastanti, il sottoscritto ha potuto accertare che nessuno dei terreni in argomento è stato venduto nel corso degli anni tra il 01.01.1980 e il 25.09.2018, non essendo presente alcuna trascrizione contro i soggetti di cui sopra riferita a immobili siti nel Comune di Teulada, ad eccezione delle note già citate ed estratte.

2.12.3 Stima dell'area

Nel caso in esame alla domanda se alla domanda 1 di Figura 8 "L'uso dell'area è il più redditizio?" la risposta fosse "No", nel senso che per esso sarebbe auspicabile uno sviluppo turistico ricettivo come previsto dal Piano, allora lo schema logico condurrebbe alla stima del valore con il criterio del valore di trasformazione. Ma questo non è possibile perché sono applicabili dei vincoli normativi che impediscono la realizzazione dell'investimento, con la conclusione che tale criterio non è applicabile.

Se la risposta alla domanda 1 fosse "Sì", allora lo schema logico condurrebbe alla risposta da dare alla domanda 2 "vi sono recenti compravendite di beni simili?", e alla ricerca della compravendita di altri beni di simili caratteristiche per l'applicazione criterio di stima della valutazione per comparazione.



2.13 Quesito 13 – costi di gestione

acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il sottoscritto ha accertato che per l'unità immobiliare oggetto di stima non sono presenti, negli atti esaminati nel corso dell'attività peritale e citati nel corpo della presente relazione, indicazioni relative a regolamenti condominiali, né a informazioni circa gli importi annui di spese fisse di gestione, manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data di redazione della presente perizia, né sul corso di eventuali procedimenti giudiziari.

2.14 Quesito 14 – attestato di prestazione energetica

predisponga quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Tra gli immobili pignorati non sono presenti fabbricati, pertanto il presente quesito è inapplicabile.





3 Conclusioni.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, il sottoscritto, in risposta ai quesiti posti, ribadisce le conclusioni a cui è giunto: l'unità immobiliare pignorata non è stimabile in forma chiusa per le ragioni esposte nel paragrafo 2.5. Il suo valore di mercato è pertanto a oggi indeterminabile perché sussiste un'alea dipendente dall'esito dei procedimenti giudiziari ivi citati e dalle eventuali azioni della proprietà, non conoscibili al momento di redazione della presente stima da parte del sottoscritto.

Ciononostante il sottoscritto ha comunque provveduto a esporre un ordine di grandezza del valore di un'area simile se valutata con la comparazione rispetto ai valori agricoli medi pubblicati nell'anno 2007 (ultimi disponibili a oggi) dalla Regione Autonoma della Sardegna. Il che non costituisce una stima dell'area.

Nella redazione della presente relazione, il sottoscritto giura di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Cagliari 29.09.2018

IL Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Sergio Serra

DOCUMENTO INFORMATICO SOTTOSCRITTO CON FIRMA
DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL D.L. 82/2005 E S.M.I.



Firmato Da: SERRA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4165127c3e1d7481d7af20f58d17790



4 Allegati.

- Allegato A)** relazione notarile
- Allegato B)** visura storica catastale dell'unità immobiliare;
- Allegato C)** estratto di mappa del Catasto Terreni dell'unità immobiliare;
- Allegato D)** elenco formalità;
- Allegato E)** certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato F)** risposta dell'Ufficio del Registro in merito alla locazione;
- Allegato G)** delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 22.05.2006;
- Allegato H)** nota del Comune di Teulada alla R.A.S. prot. N. 3232 del 22.04.2011;
- Allegato I)** verbali del tavolo tecnico tra R.A.S. e Comune di Teulada in varie date; **Allegato**
- J)** nota del Comune di Teulada alla xxxxxxxxxxxxxxxxx prot. N. 11223 del 30.11.2012;
- Allegato K)** parere n. 01314/2015 del 29.04.2015 il Consiglio di Stato accoglieva il ricorso della società xxxxxxxxxxxxxxxxx per l'annullamento della nota 11223 del 30.11.2012 del Comune di Teulada e dei verbali del tavolo tecnico datati 04.07.2012, 12.09.2012, e 02.10.2012 tra R.A.S. e Comune di Teulada
- Allegato L)** D.P.R. 19.10.2015 di accoglimento del ricorso di xxxxxxxxxxxxxxxxx.;
- Allegato M)** Previsioni del PPR per il mappale in argomento;
- Allegato N)** Nota di trascrizione del preliminare di compravendita del 2006;
- Allegato O)** Nota di trascrizione del preliminare di compravendita del 2009;
- Allegato P)** Ultima pubblicazione disponibile per i valori agricoli medi pubblicati dalla R.A.S. per la Provincia di Cagliari dell'anno 2007.

