

TRIBUNALE CIVILE E PENALE TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 160/2018 R.G.Es.



OMISSIS..... S.p.a.
con sede in Roma

CONTRO

OMISSIS..... + 1 – Arzachena (SS)

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE	Dr.ssa
INGIUNZIONE INCARICO AL C.T.U.	10/02/2023
DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE	06/06/2023
RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA	11/09/2023

RELAZIONE DI PERIZIA

TEMPIO PAUSANIA li: 06 giugno 2023

IL C.T.U.

Arch. GIUSEPPE SABA

**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 2 a 17

Procedura n. 160/2018 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione dr.ssa

Parti in causa:

Attore: **OMISSIS**..... **S.p.a.** con sede in Roma

Costituitosi in giudizio con con studio legale in Sassari via
..... n. ...

Esecutato: - domiciliati c/o Studio Legale avv.
con studio in Sassari via n. ...

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto arch. Giuseppe SABA, con studio in Tempio Pausania via Giuseppe Saragat n° 10, in data 10/02/2023 ha prestato giuramento in qualità di esperto estimatore; l'incarico è stato assunto in sostituzione dell'arch. a cui erano stati esposti i seguenti quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e cioè:

- 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 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;*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) *se i dati 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;*
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto*



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 3 a 17

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;

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) 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. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per 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 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;
- 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'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;
- 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 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;
- 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 oneri 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.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - "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 inadeguati 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;

Alla istanza di pignoramento sono stati allegati i seguenti documenti (elencare i documenti)

1. Nota di trascrizione a ruolo del pignoramento;
2. Atto del pignoramento;
3. Relazione notarile.

Osservazioni:

La documentazione agli Atti della Causa risulta essere completa, in ogni caso, il CTU ha ritenuto necessaria l'acquisizione della seguente documentazione utile allo svolgimento delle operazioni peritali:

1. Estratto Mappa catastale rilasciato in data 06/03/2023;
2. Visura planimetrica rilasciata in data 11/02/2023;
3. Elaborato planimetrico rilasciato in data 11/02/2023;
4. Visura catastale storiche rilasciata in data 11/02/2023;
5. Ispezione ipotecaria rilasciata in data 17/03/2023;
6. Concessioni Edilizie/Agibilità - richiesta con posta certificata, consegnata in data 28/02/2023 per accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Arzachena prot. n. 12544 del 02/03/2023.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ PIGNORAMENTO:

- Articolo, casella, trascritto in data Atto giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario in data, repertorio, portante ATTO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili a favore di S.p.a. con sede legale in Roma contro nato a in data, nata a in data, sopra immobile sito nel comune di (SS) - località e precisamente abitazione posta al secondo piano, distinta all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale sub, categoria A/2 - vani 4.

▪ IPOTECHE:

- Articolo, casella, trascritto in data Atto pubblico a rogito notaio in data, repertorio, portante IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo, a favore di S.p.a. con sede legale in Roma contro nato a in data, nata a in



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 5 a 17

data

▪ SEQUESTRI:

..... convertito (ovvero non convertito) in pignoramento;

▪ DOMANDE GIUDIZIALI:

..... il relativo giudizio è in corso (ovvero si è concluso con sentenza passata in giudicato in data ed annotata in data ovvero si è concluso per);

▪ SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

▪ PROVENIENZA DEI BENI:

ai sig.ri (attuali proprietari) il bene perviene in forza di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del a rogito Notaio con sede in (SS) repertorio n. - nota Modello Unico n. Reparto PI di Tempio Pausania in atti al avente per oggetto Appartamento (foglio .., mappale, sub ...) posto al piano secondo, catg. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 444,15;

ai sig.ri il bene perviene in forza di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del a rogito Notaio con sede in (SS) repertorio n. - nota Modello Unico n. Reparto PI di Tempio Pausania in atti al avente per oggetto Appartamento (foglio .., mappale, sub ...) posto al piano secondo, catg. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 444,15;

alla società s.r.l. con sede in i P.IVA n. il bene perviene in forza di:

- ATTO DI PERMUTA del a rogito Notaio con sede in (SS) repertorio n.

Per gli altri passaggi si veda la relazione notarile depositata agli atti della Causa e la visura catastale storica di cui all'ALLEGATO_DOCUMENTI_VARI, parte integrante e sostanziale della presente relazione.

QUESITO DUE - "descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno....."

caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) 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;

Dopo aver impostato lo studio della Causa il C.T.U., con avviso comunicato in data 09/03/2023 alla parte attrice **S.p.a.** con sede in Roma, domiciliata presso Studio Legale avv., tramite posta certificata all'indirizzo, alla parte esecutata sig. tramite posta A/R n. del, restituita al mittente in data 13/03/2023 in quanto il destinatario risulta "irreperibile", alla parte esecutata sig.ra



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 6 a 17

..... tramite posta A/R n. del 09/03/2023, restituita al mittente in data 13/03/2023 in quanto il destinatario risulta “sconosciuto” (gli esecutati risultano anche domiciliati presso lo Studio Legale avv. al quale, tramite posta certificata all’indirizzo del 09/03/2023 trasmetteva pari avviso), comunicava che le operazioni peritali avevano avuto inizio il giorno 11/02/2023 e che il giorno 03/04/2023 alle ore 10:00 si sarebbe trovato in Arzachena, località “.....” via snc, luogo in cui insiste il bene pignorato.

Dell’inizio delle operazioni peritali è stato avvisato, per le vie brevi e per p.e.o. all’indirizzo anche l’I.V.G. di Tempio Pausania in qualità di custode giudiziale del bene pignorato.

L’accesso all’immobile, fissato per la data del 03/04/2023 alle ore 10:00 è avvenuto regolarmente, infatti, all’ora prestabilita si sono trovati nel comune di Arzachena, località “.....” via, sia il C.T.U. arch. Giuseppe Saba, il sig. incaricato dell’I.V.G. di Tempio Pausania custode giudiziario del bene pignorato e il sig. in qualità di rappresentante degli esecutati sig.ri e dell’avv. legale degli esecutati.

L’immobile, oggetto del pignoramento, si trova quindi in:

- Comune: Arzachena, località “.....” via snc;
- piano secondo del complesso residenziale denominato “.....” sito nel comparto 100, lotto n. 1, P.P. zona “B”;
- censito all’Agenzia del Territorio di Sassari al foglio .. mappale subalterno ..;



Inquadramento territoriale – abitato di Arzachena (SS)



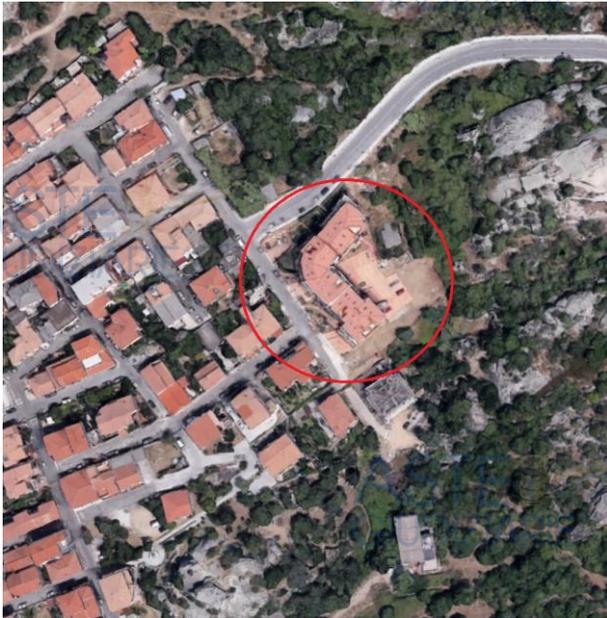
**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 7 a 17

La località in cui è ubicato il bene pignorato si trova ai margini esterni del centro abitato di Arzachena in una nuova zona residenziale caratterizzata da nuovi interventi edilizi e più precisamente in un complesso residenziale che si trova all'angolo tra via snc e via



Individuazione nel contesto urbano



Individuazione del bene su complesso residenziale

In sede di sopralluogo e di espletamento delle operazioni di accesso all'immobile, si è proceduto a verificare mediante rilievo metrico lo stato di fatto comparandolo con la planimetria catastale e la documentazione progettuale allegata ai titoli abilitativi a costruire; da detta comparazione è emerso che alcune partizioni interne non corrispondono allo stato catastale e ai titoli abilitativi a costruire, infatti, si sono notati spostamenti delle bucaure delle finestre/porte finestre esterne, la presenza nella camera letto più grande di pilastrate aggettanti rispetto alle murature e piccole variazioni dimensionali delle tramezzature interne.

Contestualmente si è proceduto ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico dello stato di fatto, sia interno che esterno, dell'appartamento pignorato per inserirlo anche nel contesto paesaggistico/residenziale della zona in cui il fabbricato insiste.

Dai preventivi riscontri effettuati dal CTU mediante richiesta con posta certificata, consegnata in data 28/02/2023 per accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Arzachena prot. n. 12544 del 02/03/2023, risultavano essere state rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- **Concessione edilizia n. del 08/11/2005** rilasciata dal comune di Arzachena (SS) e intestata alla con sede in (SS), via, legalmente rappresentata dal sig. nato a Sassari il per la REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA TOSCANINI DI QUESTO CENTRO URBANO, nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio .. mappali, posta in Arzachena;



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 8 a 17

- **Concessione edilizia n. del 07/08/2007** rilasciata dal comune di Arzachena (SS) e intestata alla con sede in Sassari (SS), via, legalmente rappresentata dal sig. nato a il per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA TOSCANINI DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. .../03 - C.E. N.), nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio .. mappali, posta in Arzachena;
- **Concessione edilizia n. del 06/08/2008** rilasciata dal comune di Arzachena (SS) e intestata alla con sede in Sassari (SS), via, legalmente rappresentata dal sig. nato a Sassari il per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA TOSCANINI DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. - C.E. N.), nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio .. mappali, posta in Arzachena.

Sempre agli atti del comune di Arzachena risulta essere stata rilasciata anche la **certificazione di agibilità/usabilità** relativa alle **P.E. v°** - -, portante data 04/05/2009 e intestata alla s.r.l. con sede in (SS), via, legalmente rappresentata dal sig. nato a il

Dalla documentazione fotografica di cui all'ALLEGATO_RILIEVO_FOTOGRAFICO, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione e dai riscontri fatti sul posto dal C.T.U., è stato possibile accertate che l'immobile pignorato risulta ben individuato sul posto.

Il bene può essere così identificato:

- **Appartamento (foglio .., mappale, sub ..)** posto al piano secondo (da indicazioni riportate negli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari), catg. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 444,15 confinante con vano scala condominiale, altra U.I. sub 15, altra U.I. sub 50, altra U.I. urbano, salvo altri aventi titolo.

Descrizione sommaria: trattasi di un appartamento posto al piano secondo (anche se dagli elaborati progettuali allegati alle C.E. risulta essere collocato al terzo piano fuori terra) del complesso residenziale denominato "....." sito nel comparto 100 lotto n° 1 del Piano Particolareggiato di zona "B", costituito da quattro livelli di cui uno seminterrato e, si trova in località "....." via snc e angolo via

Detto appartamento presenta un'altezza interna pari a m. 2,70, distribuito su un unico livello ed è costituito da un ingresso (che avviene da ampio spazio condominiale con rampe di scala e ascensore) che immette su un locale soggiorno-cucina, da cui si accede ad un piccolo disimpegno su cui si aprono le due camere da letto e un bagno; dal soggiorno e dalle camere da letto si accede alle due verande esterne che affacciano sulla via principale e che risultano essere caratterizzate da pergole in legno.

Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in elevazione costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 35 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato;



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 9 a 17

- solaio intermedio e di copertura del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio compresa impermeabilizzazione e caldaia in cls di protezione;
- muri divisorii interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8;
- pavimentazione interna in mattoni di ceramica di colore chiaro delle dimensioni unitarie di cm 30x30;
- Il bagno è completo di water sospeso con cassetta, lavabo sospeso, bidet sospeso, vasca da bagno e rubinetterie e il rivestimento è realizzato in mattonelle di ceramica 10x10;
- intonaci interni al civile;
- tinteggiatura interna con tempera al civile;
- infissi esterni e interni in legno;
- impianti elettrico completo di cassette, frutti e tubazioni sottotraccia;
- impianto idrico eseguito con tubazioni sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio, eseguito con tubazioni sottotraccia;
- caldaia esterna a gas;
- pompa di calore esterna ed unità interna;
- intonaci esterni al civile;
- tinteggiatura esterna con pittura al civile;
- pavimentazione esterna delle verande in mattoni di ceramica di colore chiaro delle dimensioni unitarie di cm 20x20;
- ringhiere delle verande in ferro battuto dal disegno semplice;
- pergole in legno a copertura delle verande esterne;

Secondo quanto dichiarato dal proprietario, tramite il suo rappresentante in loco, l'immobile è stato acquistato nello stato di diritto e di fatto in cui esso ad oggi si trova all'atto del sopralluogo.

Dati tecnico-funzionali:

- Arzachena, località "....." via, nel complesso residenziale denominato "....." scala B;
 - superficie catastale totale **mq 95,00** (novantacinque);
 - superficie catastale escluse verande **mq 86,00** (ottantasei);
 - superficie lorda rilevata (escluso verande) **mq 86,42** (ottantasei/42);
 - superficie lorda rilevata (comprese verande) **mq 118,90** (centodiciotto/90);

Superficie Utile dei vani dell'appartamento		
Soggiorno/cucina	mq	29,43
Disimpegno	mq	4,84
Bagno	mq	7,00
Letto 1	mq	21,48
Letto 2	mq	11,40
TOTALE DELLA SUPERFICIE UTILE	mq	74,15

Superficie Utile verande		
Veranda esterna 1	mq	18,23
Veranda esterna 2	mq	14,25



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;

I dati rilevati dal CTU e che identificano il bene di cui all'atto del pignoramento, corrispondono ai dati risultanti e depositati agli atti della Causa, infatti, in essi l'indirizzo risulta essere quello di via snc, all'interno del complesso residenziale denominato “.....”; i dati catastali agli atti della Causa che lo identificano risultano essere coerenti con quelli rilevati dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Sassari.

Procedendo alla comparazione della pianta dell'appartamento di cui al progetto originario, la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari e lo stato dei luoghi, è stato possibile notare che lo stato dei luoghi differisce leggermente rispetto agli atti depositati, infatti, si può subito evidenziare che la camera da letto più grande presenta, nella parete a confine con l'U.I.U. sub 50 due pilastrate aggettanti che negli atti abilitativi e catastali originari non risultano, nel locale bagno la finestra è posta in modo disassato rispetto al progetto originario e alla planimetria catastale e alcune dimensioni delle tramezzature interne risultano leggermente differenti rispetto al progetto originario e alla planimetria catastale.

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;

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è censito all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Sassari, così come riportato nella planimetria catastale graficizzata dall'ing. iscritto all'Albo degli Ingegneri di Sassari al n. di cui alla dichiarazione protocollo n. del pertanto, dall'esame della documentazione catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari e dall'esito della visita del luogo oggetto della causa è emerso quanto segue:

trattasi di **appartamento (foglio .., mappale, sub ..)** in Arzachena, località “.....” via, angolo via posto al piano secondo del complesso residenziale denominato “.....” sito nel comparto 100, lotto n. 1, P.P. zona “B”; dall'esame della documentazione grafico-progettuale allegata alla C.E., della planimetria catastale e dello stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è emerso che, l'appartamento pignorato è costituito da un ingresso (che avviene da ampio spazio condominiale con rampe di scala e ascensore) che immette su un locale soggiorno-cucina da cui si accede ad un piccolo disimpegno su cui si aprono le due camere da letto e un bagno; dal soggiorno e dalle camere da letto si accede alle due verande esterne che affacciano sulla via principale e risultano essere caratterizzate con pergole in legno.

Dalla verifica fatta presso l'Ufficio tecnico comunale in data 07/03/2023, in sede di accesso



agli atti il CTU, assistito dal funzionario dell'Ufficio tecnico del comune di Arzachena sig.ra ha rilevato quanto segue e cioè:

- si ribadisce la corrispondenza degli atti abilitativi rilasciati dall'Ufficio tecnico del comune di Arzachena e riportati nel quesito n. 2 e 6;
- dall'esame degli elaborati grafici depositati agli atti si sono riscontrate delle piccole differenze nella distribuzione interna dei locali con lievi differenze dimensionali nelle tramezzature e lo spostamento di alcune bucatore di porte finestre/finestre che necessitano di essere regolarizzate sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico-edilizio;

Per cui, viste le specifiche del quesito esposto e in forza dell'autorizzazione del Giudice (vedasi le specifiche del quesito in questione) il CTU ha provveduto, attraverso un rilievo planimetrico puntuale dello stato di fatto dell'intero immobile, innanzi tutto a redigere gli elaborati planimetrici, a graficizzare sui moduli dell'Agenzia del Territorio di Sassari l'aggiornamento della planimetria e, successivamente all'invio degli stessi agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari al fine di procedere all'aggiornamento/variazione della planimetria catastale e certificarne la regolarità catastale; gli atti della variazione catastale sono allegati alla presente relazione.

Gli oneri sostenuti dal CTU per la sola pratica di aggiornamento/variazione catastale, presentata all'Agenzia del Territorio di Sassari con protocollo n. SS0033198 del 28/04/2023, sono stati addebitati alla Causa e ammontano a € 1.701,20 (millesettecentouno/20) comprensivi di Iva e Oneri vari e spese per presentazione pratica catastale.

QUESITO CINQUE – “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Gli strumenti urbanistici (Piano di Fabbricazione Comunale) del Comune di Arzachena individuano l'area, su cui insiste l'immobile pignorato come zona urbanistica “B” (**completamenti residenziali centri abitati**); la disciplina urbanistica e edilizia di dette zone è quella stabilita dalle convenzioni e dallo strumento attuativo vigente (PdIF).

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. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'area in cui si trova il fabbricato residenziale, luogo in cui è ubicato il bene pignorato, è situata ai margini esterni del centro abitato di Arzachena in una nuova zona residenziale caratterizzata da nuovi interventi edilizi.

Così come ribadito nel quesito n. 2 per il fabbricato residenziale risultavano essere state rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- **Concessione edilizia n. del 08/11/2005** rilasciata dal comune di Arzachena



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 12 a 17

(SS) e intestata alla con sede in (SS), via, legalmente rappresentata dal sig. nato a Sassari il per la REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA TOSCANI DI QUESTO CENTRO URBANO, nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio .. mappali, posta in Arzachena;

- **Concessione edilizia n. del 07/08/2007** rilasciata dal comune di Arzachena (SS) e intestata alla con sede in Sassari (SS), via, legalmente rappresentata dal sig. nato a il per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA TOSCANINI DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. .../03 - C.E. N.), nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio .. mappali, posta in Arzachena;
- **Concessione edilizia n. del 06/08/2008** rilasciata dal comune di Arzachena (SS) e intestata alla con sede in Sassari (SS), via, legalmente rappresentata dal sig. nato a Sassari il per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA TOSCANINI DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. - C.E. N.), nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio .. mappali, posta in Arzachena.

Sempre agli atti del comune di Arzachena risulta essere stata rilasciata anche la **certificazione di agibilità/usabilità** relativa alle **P.E. v°** - -, portante data 04/05/2009 e intestata alla s.r.l. con sede in (SS), via, legalmente rappresentata dal sig. nato a il

Sulla base dei riscontri effettuati dal CTU in sede di sopralluogo per l'accesso all'immobile, avvenuto in data 03/04/2023, si è rilevato che, comparando i dati rilevati dai titoli abilitativi alla costruzione agli atti dell'ufficio archivio generale del comune di Arzachena, è risultato quanto segue e cioè:

- si ribadisce la corrispondenza, in via generale degli atti abilitativi rilasciati dall'Ufficio tecnico del comune di Arzachena e riportati sia nel quesito n. 2 che in questo;
- per quanto riguarda nello specifico l'immobile pignorato, a seguito di una comparazione tra elaborati grafici depositati agli atti e stato dei luoghi è stato accertato che sussistono delle piccole differenze nella distribuzione interna dei locali con lievi differenze dimensionali nelle tramezzature e lo spostamento di alcune bucatore di porte finestre/finestre, comunque sanabili, che necessitano di essere regolarizzate sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico-edilizio;

Per cui, stante tale situazione si rende necessaria, per le opere edilizie sanabili, una pratica di accertamento di conformità edilizio e un aggiornamento/variazione catastale (già descritto nel quesito 4) al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi.

L'onorario necessario per redigere e definire la sola pratica edilizia di accertamento di conformità, al fine di regolarizzare le irregolarità riscontrate, sarà a totale carico del nuovo acquirente e comporterà una spesa complessiva che oggi si presume possa essere stimata in circa € 3.292,40 (tremiladuecentonovantadue/40) compresi Iva e Oneri vari.

Mentre gli oneri concessori, anch'essi a totale carico del nuovo acquirente, previsti per il



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 13 a 17

rilascio dell'autorizzazione in sanatoria da parte dell'Ufficio SUAPE del comune di Arzachena sono i seguenti:

- diritti di segreteria € 80,00 (ottanta);
- diritti esame pratica € 25,00 (venticinque);
- sanzione amministrativa minima per rilascio dell'autorizzazione in sanatoria per opere minori € 500,00 (cinquecento);

Trattandosi di opere minori, il rilascio del parere paesaggistico su accertamento di conformità non è previsto

In ogni caso, la valutazione definitiva e certa dei costi della pratica di accertamento di conformità, comunque, sarà fatta al momento dell'avvenuta vendita del bene e della successiva presentazione della pratica edilizia allo Sportello Unico delle Attività Produttive ed Edilizie regione Sardegna (SUAPE).

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"

Non ricorrono condizioni di cui al quesito in esame.

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;

Trattandosi di un appartamento facente parte di un complesso residenziale che affaccia su via pubblica denominato ".....", il CTU ha accertato che l'intero compendio residenziale è gestito dall'avv., con studio in; per le vie brevi e per acquisizione dati avvenuto tramite invio mail è stato appurato che sull'appartamento posto al secondo piano di cui al foglio mappale sub .. gravano le seguenti pendenze condominiali e cioè:

- ripartizione resoconto Condominio La Sarra gestione ordinaria dal 01/04/2022 al 31/03/2023.....totale da pagare € **6.411,14**

Questi dati sono riportati nell'allegato "documenti vari".

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;

Gli esecutati sig. e la sig.ra sono proprietari del bene sopra descritto per la quota di ½ ciascuno.

Il bene non è divisibile in natura poiché trattasi di un appartamento che può essere immesso nel mercato solo in un unico lotto per essere "più appetibile" dal punto di vista immobiliare. Qui si seguito si riporta la formazione del lotto di vendita.



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 14 a 17

LOTTO UNICO

**Comune di Arzachena (SS), località ".....", via snc, angolo via nel complesso residenziale denominato ".....", sito nel comparto 100 lotto n° 1 del Piano Particolareggiato di zona "B"
e più precisamente:**

Appartamento posto al piano secondo e censito all'Agenda del Territorio di Sassari al foglio .., mappale, sub ... comprensivo di due verande esterne, catg. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 444,15; l'appartamento è confinante con vano scala condominiale, altra U.I. sub 15, altra U.I. sub 50, altra U.I. urbano, salvo altri aventi titolo.

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;

I debitori sig. e la sig.ra sono proprietari del bene sopra descritto per cui, è stata pignorata la quota di ½ ciascuno.

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....."

verificati 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;

Il bene pignorato, dalla verifica dello stato dei luoghi risulta libero e privo di qualsiasi mobilia e i debitori sig. sono proprietari del bene sopra descritto per la quota di ½ ciascuno in virtù dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del a rogito Notaio con sede in (SS) repertorio n. - nota Modello Unico n. Reparto PI di Tempio Pausania in atti al avente per oggetto Appartamento (foglio .., mappale, sub ..) posto al piano secondo, categ. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 444,15

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 ricorrono condizioni per il quesito in esame.



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;

Il bene pignorato, dalla verifica dello stato dei luoghi non risulterebbe gravato da vincoli specifici se non quelli derivanti dalla sua destinazione d’uso e dalle prescrizioni normative del P. di F. vigente.

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 restite 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.

Per determinare il valore degli immobili oggetto della Causa e delle loro pertinenze, si è proceduto ad un’analisi approfondita del bene da stimare procedendo a verificare ogni e qualsiasi causa ostativa o pregiudizievole alla reale valutazione del bene e, successivamente a verificare la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui i beni insistono e ad analizzarne il contesto in cui essi sono inseriti.

Nel comune di Arzachena e, in particolare nella zona località, via snc, angolo via, luogo in cui è situato l’immobile, si è potuto constatare che il settore abitativo-residenziale è in forte sviluppo dando vita ad una progressiva variazione dei prezzi di vendita che, di volta in volta vengono incrementati in funzione della forte domanda presente sul mercato.

Il variare dei prezzi, secondo le quotazioni, appresso riportate, dipende dalla tipologia dell’intervento, dalle caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato, dal loro stato di conservazione, dalla dotazione di servizi pubblici e tecnologici, dalla esposizione e dal contesto paesaggistico territoriale in cui il fabbricato è inserito e dalla dotazione di servizi pubblici che la zona offre. Il valore di mercato dei terreni e dei fabbricati sarà dedotto anche dalla comparazione di seguenti fattori principali e cioè:

1. **Incidenza del contesto morfologico di localizzazione;**
2. **Caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle proprietà confinanti;**
3. **Caratteristiche paesaggistiche con viste panoramiche verso il mare;**
4. **Dotazione servizi pubblici e/o privati (urbanizzazioni primarie e secondarie);**
5. **Inesistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio.**
6. **Esistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio.**

Il mercato edilizio tiene in fortissima considerazione anche la disponibilità di ampliare, per ogni singola unità edilizia, la dotazione di servizi attinenti alla residenza quali, ad esempio posti auto aggiuntivi.

Il CTU ha provveduto quindi, alla verifica dei Parametri del Borsino Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate “Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all’Anno 2022 – semestre 1”.



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 16 a 17

- Provincia di Sassari – Comune di Arzachena
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
- Codice di Zona: B1 - Microzona Catastale: n. 1 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MERCATO (€/MQ)		SUP. (L/N)	VALORI LOCALIZZAZIONE (€/MQ X MESE)		SUP. (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	1.200	1.650	L	5,0	6,9	L

Il calcolo del valore dei beni pignorati viene esplicitato nella Tabella qui sotto riportata, stabilendo di assumere il valore di mercato di € 1.425,00 per l'appartamento e di assumere quello 1/3 del valore dell'appartamento per le verande esterne di pertinenza per cui si avrà € 1.425,00/3 = 475,00€/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE					
Comune Di Arzachena Località "....." Via, angolo, app.to interno piano secondo	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE DI MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
APPARTAMENTO foglio .., mappale, sub ..	86,42		1.425,00	Euro	123.148,50
VERANDE DI PERTINENZA foglio .., mappale, sub ..	32,48		475,00	Euro	15.428,00
VALORE TOTALE				Euro	138.576,50
VALORE TOTALE ARROTONDATO				Euro	139.000,00

**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 160/2018 RGs

Pag. 17 a 17

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di Arzachena (SS), località ".....", via snc, angolo via nel complesso residenziale denominato ".....", sito nel comparto 100 lotto n° 1 del Piano Particolareggiato di zona "B" e più precisamente:

Appartamento posto al piano secondo e censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio .., mappale, sub .. comprensivo di due **verande esterne**, catg. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 444,15; l'appartamento è confinante con vano scala condominiale, altra U.I. sub 15, altra U.I. sub 50, altra U.I. urbano, salvo altri aventi titolo.

Il prezzo di vendita è di euro 139.000,00
(€ centotrentanovemila/00)

ALLEGATI:

- 1) Allegato_doccatastale_aggiornamento;
- 2) Allegato_rilievo_fotografico;
- 3) Allegato_documenti_vari
- 4) Altra documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Si dà atto che la bozza della presente relazione peritale è stata inviata alle Parti in causa con posta certificata in data 10/05/2023 al fine di rendere le osservazioni di Legge. Alla data di deposito della relazione peritale e dei relativi allegati non risultano pervenute osservazioni dalle Parti in causa.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto al mandato del Giudice della Causa con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per fornire eventuali chiarimenti che si dovessero rendere necessari.

Tempio Pausania 06 giugno 2023

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Saba

