

TRIBUNALE CIVILE E PENALE
TEMPIO PAUSANIA (Provincia di Sassari)
PROCEDURA ESECUTIVA N° 258/2017 R.G.Es.
Con riunita ES. 43/2018 R.G.Es.



CONDOMINIO “ ” + 1
loc.tà Lu Cumitoni - Porto Cervo, Arzachena (SS)
CONTRO
S.r.l. – Rubano (PD)

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE	Dr.ssa	
INGIUNZIONE INCARICO AL C.T.U.		29/06/2023
DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE		12/01/2024
RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA		13/02/2024

PERIZIA DI STIMA_NUOVA_VERSIONE
(SENZA DATI SENSIBILI)

TEMPIO PAUSANIA li: 12 gennaio 2024

IL C.T.U.

Arch. GIUSEPPE SABA

Procedura Es. n. **258/2017** R.G.E. con riunita Procedura Es. n. **43/2018** R.E.G.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione dr.ssa _____ designato supplente del ruolo civile "ex
Campes", con provvedimento della Presidente Vicaria del Tribunale di Tempio Pausania
dott.ssa _____ datato 05/07/2023 prot. n. 307/2023, a sostituire la dott.ssa _____

Parti in causa:

Parte Attrice Es. 258/2017 R.G.S.: _____ con
sede in loc.tà Lu Cumitoni-Porto Cervo – Arzachena (SS), costituitosi in giudizio con avv. _____
con studio legale in Tempio Pausania via _____ n. 3;

Parte Attrice Es. 43/2018 R.G.S.: _____ con sede in Roma via _____
n. 16 costituitosi in giudizio con avv. _____ con studio in
Padova con indirizzo Pec: _____ ;

Creditore insinuato: _____ con sede in Verona via _____
n. 1, costituitosi in giudizio con avv. _____ con studio in Padova con indirizzo
Pec: _____ ;

Surrogante/sostituto: _____ con sede in Milano via _____ n. 9,
costitutosi in giudizio con avv. _____ con studio in Roma _____ ;

Creditore intervenuto: _____ con sede in Padova via _____
n. ..., costituitosi in giudizio con avv. _____ con studio in Masi (PD);

Parte Esecutata: _____ con sede in **Rubano (PD)** via
n. 8

PREMESSA

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto arch. Giuseppe SABA, con studio in Tempio Pausania via Giuseppe Saragat n° 10, in data 29/06/2023 prestava giuramento in qualità di esperto estimatore per rispondere ai quesiti di cui alla comunicazione del GE dott.ssa _____ datata 11/09/2023 nella quale dispone che l'esperto stimatore depositi la perizia di stima attenendosi analiticamente alle seguenti disposizioni:

- Verifici**, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
- Rediga** congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", **mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.**



c) **Provveda ad acquisire:**

- i) planimetria catastale;
- ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
- iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
- iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
- v) eventualidichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

d) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica:

- i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

e) **Proceda**, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

f) **Alleghi**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

g) **Accerti** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;
- iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

**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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 4 di 35

- iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.
- h) **Valuterà**, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;
- i) **Accerti** se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:
- acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
 - verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
 - se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.
- Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.
- Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nellaprocedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.
- In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.
- j) **Predisponga**, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).
- k) **Accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.
- l) **Accerti** la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.



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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 5 di 35

- m) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.
- n) **Precisi** le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità.
- o) **Dica**, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.
- p) **Valuti** la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazioni di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.**
- q) **Descriva**, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.
- r) **Nel caso in cui** dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.
- s) **Determini il complessivo valore dell'immobile**, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, **previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima**, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.
Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.
- t) **Depositi nel fascicolo telematico** un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo) piano int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento



dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Il Giudice

dispone che l'esperto nella redazione del suo elaborato si attenga alle seguenti prescrizioni:

- a) formulerà istanza di proroga prima della scadenza del termine indicando le ragioni per cui non è stato possibile rispettare il termine assegnato;
- b) acquisisca il numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che detti dati saranno trasmessi al custode dell'immobile;
- c) corredi la relazione con adeguate produzioni fotografiche, con riepilogo iniziale, ed inserisca, per agevolare le successive operazioni di pubblicazione, **le planimetrie degli immobili nel corpo della perizia** e non in allegato alla stessa con l'avvertenza che i lotti vanno indicati con numeri progressivi oppure va dato atto che si tratta di lotto unico;
- d) invii, entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti e agli intervenuti, previa adeguata verifica, nonché a parte esecutata (o al suo procuratore se già costituito) e al custode se già nominato. La comunicazione dovrà avvenire a mezzo posta elettronica certificata (o per posta raccomandata cartacea al solo debitore privo di indirizzi di posta elettronica certificata); rammentando alle parti i) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; ii) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno dieci giorni prima dell'udienza;
- e) depositi in via telematica l'elaborato completo di allegati e delle attestazioni di avvenuta trasmissione alle parti delle comunicazioni prescritte, nonché, entro lo stesso termine;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NUOVI QUESITI DI CUI ALLA CIRCOLARE G. Es. DEL 14/09/2023

QUESITO "a" - "verifichi, prima di ogni altra attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c....."

(estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Alle istanze di pignoramento delle due Esecuzioni sono stati allegati i seguenti documenti (elencare i documenti)

1. n. 2 note di trascrizione a ruolo del pignoramento;
2. n. 2 Atti del pignoramento;
3. Certificati ipotecario speciale;
4. 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 30/06/2023;
2. Visura planimetrica rilasciata in data 30/06/2023;
3. Visura catastale storiche rilasciata in data 30/06/2023;



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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 7 di 35

4. Visura catastale attuale rilasciata in data 30/06/2023;
5. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale alla data 16/04/2018;
6. Nota di trascrizione;
7. Concessioni Edilizie/Agibilità – consegnate copie in data 28/10/2023 con richiesta a mezzo posta certificata, per accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Arzachena prot. n. 52065 del 14/09/2023;
8. Richiesta di Certificazione di Destinazione d'uso per i terreni.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI:**

- **ISCRIZIONE n.ri del 25/10/2001** nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concesso con atto a rogito notaio di Padova in data di rep., a favore di sede di Milano codice fiscale (domicilio ipotecario eletto in Arzachena presso Casa Comunale) (proprietà per 1/1) e contro nato a Padova il , codice fiscale , per 1/1 di proprietà, capitale £ 337.500.000 – ipoteca 675.000.000 – durata anni 20;
- **TRASCRIZIONE n.ri del 22/09/2008**, nascente da decreto di sequestro conservativo emesso da Presidente della Corte dei Conti di Cagliari il giorno , trascritto il , sul terreno al foglio mapp. a 7,54 e ancora foglio mappale di 0,60 a favore di con sede in Roma codice fiscale contro nato a Padova il , codice fiscale , per 1/1 di proprietà. Alla suddetta trascrizione risulta **annotata a margine in data ai n.ri ordinanza n. di conferma di sequestro conservativo.**

▪ **PIGNORAMENTO:**

- **TRASCRIZIONE del** – Registro Particolare , Registro Generale - Atto giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario Repertorio in data , portante ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO su immobili a favore di con sede in Lu Cumitoni – Porto Cervo comune di Arzachena (SS) contro con sede in via n. 8 – 35030 Rubano (PD), sopra immobile sito nel comune di Arzachena (SS) – località Lu Cumitoni – Porto Cervo nel complesso residenziale aras e precisamente abitazione posta al piano S1-T, distinta all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale sub , categoria A/3 – vani 5,5.
- **TRASCRIZIONE del** – Registro Particolare , Registro Generale - Atto giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova in data 07/02/2018, Repertorio , portante ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di con sede in Roma codice fiscale contro , sopra generalizzata.

▪ **IPOTECHE:**

- **ISCRIZIONE del** – Registro Particolare , Registro Generale - Pubblico Ufficiale Repertorio del , portante **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA**



PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

▪ 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:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA/VOLTURA** a rogito notaio di Padova del
01/03/1996 n., Compravendita Voltura n. - Pratica n. in atti
dal 09/10/2002, il sig. codice fiscale vendeva il
bene in oggetto al sig. nato a Rubano il, codice fiscale

....., per 1/1 di proprietà;

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio di Padova del
....., trascritto il ai n.ri, nato a Rubano il,
....., codice fiscale vendeva il bene in oggetto a
..... nato a Piazzola sul Brenta il, codice fiscale,
....., per 1/1 di proprietà, in separazione di beni;

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio di Padova del
....., trascritto il ai n.ri, sopra
generalizzato, vendeva il bene in oggetto a nato a Padova il
....., codice fiscale, per 1/1 di proprietà;

- **VERBALE** a rogito Pubblico Ufficiale Notaio con sede in Padova (PD)
del Repertorio, registrato in data 20/10/2005 ai n.ri
il sig., sopra generalizzato conferiva il bene in oggetto nella società
..... con sede in via n. 8 - 35030 Rubano
(PD) per 1/1 di proprietà;

- **ATTO GIUDIZIARIO** emesso dal Tribunale di Padova del, annotato il giorno
..... ai n.ri (nota richiesta dall'avv. per s.p.a.
di Padova) a favore di e contro sig.
....., sopra generalizzato, si dichiarava ai sensi dell'art. 2901 c.c.
l'inefficacia dell'atto di conferimento sopra citato.

Per gli altri passaggi si vedano gli atti di cui all'ALLEGATO_DOCUMENTI_VARI, parte integrante e sostanziale della presente relazione.

QUESITO "b" - "Rediga, congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania....."

provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

I moduli di controllo, di cui al presente quesito sono stati elaborati in file autonomi e allegati alla presente relazione peritale.



QUESITO “C” - “Provveda ad acquisire:”

- i) planimetria catastale;
- ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
- iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
- iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
- v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

In merito al punto i) del quesito “c”:

- in data 30/06/2023 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilascia copia, dell'ESTRATTO DI MAPPA in comune di Arzachena, in loc.tà Lu Cumitoni – Porto Cervo, complesso residenziale denominato “ ”, foglio particella ;
- In data 30/06/2023 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilascia copia della VISURA PLANIMETRICA della u.i.u. in comune di Arzachena, in loc.tà Lu Cumitoni – Porto Cervo, complesso residenziale denominato “ ”, foglio particella subalterno ;
- In data 30/06/2023 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilascia copia della VISURA ATTUALE PER IMMOBILE della u.i.u. in comune di Arzachena, in loc.tà Lu Cumitoni – Porto Cervo, complesso residenziale denominato “ ”, foglio particella subalterno ;
- In data 30/06/2023 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilascia copia della VISURA STORICA PER IMMOBILE della u.i.u. in comune di Arzachena, in loc.tà Lu Cumitoni – Porto Cervo, complesso residenziale denominato “ ”, foglio particella subalterno .

Tutte le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati sono state allegate in copia nel documento ALLEGATO_PLANIMETRIE_CATASTALI e depositata nel fascicolo elettronico della Causa.

In merito al punto ii) del quesito “c”:

il CTU, tramite riscontri effettuati presso l'ufficio Tecnico del comune di Arzachena, mediante accesso agli atti con richiesta in data 13/09/2023, risultavano essere state rilasciate una serie di titoli abilitativi a costruire e cioè:

- **Licenza Edilizia n. del** , **rilasciata dal Sindaco di Arzachena per la pratica edilizia inerente “la costruzione di un villaggio turistico denominato “ ” da realizzarsi in loc. Cumitoni” intestata al sig.** residente a Tempio



**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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 10 di 35

Pausania in via _____ e interessante i terreni al foglio _____ mappali _____ ;

- **Licenza Edilizia n. _____ del _____**, rilasciata dal Sindaco di Arzachena per la pratica edilizia inerente **“varianti e ampliamenti in corso d’opera alla costruzione di un villaggio turistico denominato “_____” da realizzarsi in loc. Cumitoni – Arzachena – riferimento pratiche edilizie n. _____”** intestata al sig. _____ residente a Tempio Pausania in via _____ e interessante i terreni al foglio _____ mappali _____ ;

In merito al punto iii) del quesito “c”:

il CTU, tramite riscontri effettuati presso l’ufficio Tecnico del comune di Arzachena, mediante accesso agli atti con richiesta in data 13/09/2023, è risultato che agli atti dell’Ufficio tecnico del comune di Arzachena, sull’immobile pignorato risulta essere stata rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità e più precisamente:

- **Licenza Abitabilità e Usabilità rilasciata in data _____ per le pratiche edilizie n. _____ e n. _____**, emessa dal Sindaco di Arzachena inerente **“varianti e ampliamenti in corso d’opera alla costruzione di un villaggio turistico denominato “_____” da realizzarsi in loc. Cumitoni – Arzachena – riferimento pratiche edilizie n. _____”** intestata al sig. _____ residente a Tempio Pausania in via _____

In merito al punto iv) del quesito “c”:

il CTU, tramite riscontri effettuati sugli atti notarili ha accertato che vi sono stati i seguenti passaggi di proprietà, e cioè:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA/VOLTURA** a rogito notaio _____ di Padova del _____ n. _____, Compravendita Voltura n. _____ – Pratica n. _____ in atti dal _____, il sig. _____ codice fiscale _____ vendeva il bene in oggetto al sig. _____ nato a Rubano il _____, codice fiscale _____, per 1/1 di proprietà;
- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio _____ di Padova del _____ n. _____, trascritto il _____ ai n.ri _____, _____ nato a Rubano il _____ vendeva il bene in oggetto a _____ nato a Piazzola sul Brenta il _____, codice fiscale _____, per 1/1 di proprietà, in separazione di beni;
- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio _____ di Padova del _____ n. _____, trascritto il _____ ai n.ri _____, _____, sopra generalizzato, vendeva il bene in oggetto a _____ nato a Padova il _____, codice fiscale _____, per 1/1 di proprietà;
- **ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA’** a rogito Pubblico Ufficiale Notaio con sede in Padova (PD) del _____ Repertorio _____, registrato in data _____ ai n.ri _____ il sig. _____, sopra generalizzato conferiva il bene in oggetto nella società _____ con sede in via _____ n. 8 – 35030 Rubano (PD) per 1/1 di proprietà;



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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 11 di 35

- **ATTO GIUDIZIARIO** emesso dal Tribunale di Padova del _____, annotato il giorno _____ ai n.ri _____ (nota richiesta dall'avv. _____ per _____ di Padova) a favore di _____ e contro sig. _____, sopra generalizzato, si dichiarava ai sensi dell'art. 2901 c.c. l'inefficacia dell'atto di conferimento sopra citato.

In merito al punto v) del quesito "c":

Allo stato non risultano esserci state dichiarazioni di successione posteriori al titolo negoziale.

QUESITO "d" - "Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene

(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica:

- i) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- ii) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- iii) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

In merito al punto i) del quesito "d":

il CTU conferma che i dati di cui all'atto dei due pignoramenti hanno consentito di individuare i beni oggetto di pignoramento.

In merito al punto ii) del quesito "d":

il CTU, conferma che i dati di cui all'atto dei due pignoramenti, in generale consentono di individuare l'intero compendio edificatorio denominato "_____".

In merito al punto iii) del quesito "d":

Il CTU riporta la storia catastale dell'immobile riportando le informazioni agli atti del catasto al 30/06/2023 contenute nella visura storica per immobile.

Dati identificativi: Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)** Foglio _____ Particella _____ Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio _____ Particella _____

Classamento:

Rendita: **euro 568,10**

Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio _____ Particella _____ Subalterno _____

Indirizzo: LOCALITA' LU CUMITONI Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: **105 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **94 m²**

Intestati catastali

Sede in RUBANO (PD) Diritto di: Proprietà per 1/1



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 12 di 35

Dati Identificativi

Dall'impianto al 26/02/2015 Immobile predecessore

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**
Foglio Particella

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dall'impianto al 26/02/2015 Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**
Foglio Particella sub 1

Variazione del 26/02/2015 Pratica n.
in atti dal 26/02/2015 BONIFICA
IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.
)

Annotazioni: costituita dalla
soppressione della particella ceu sez
foglio p.lla sub per allineamento
mappe

Indirizzo

Dall'impianto al 21/01/2003 Immobile predecessore

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**
Foglio Particella
LOCALITA' LU COMITONI Piano R - S1
Partita: , Busta mod.58:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 21/01/2003 al 26/02/2015 immobile predecessore

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**
Foglio Particella
LOCALITA' LU CUMITONI Piano S1-T
Busta mod.58:

VARIAZIONE del 21/01/2003 Pratica n.
in atti dal 21/01/2003
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n.)

dal 26/02/2015 Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**
Foglio Particella Subalterno 1
LOCALITA' LU CUMITONI Piano S1-T

Variazione del 26/02/2015 Pratica n.
in atti dal 26/02/2015
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n.)

Annotazioni: costituita dalla
soppressione della particella ceu sez
foglio p.lla sub per allineamento
mappe

Dati di classamento

dall'impianto al 13/06/1995 Immobile predecessore

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**
Foglio Particella
Partita: , Busta mod.58:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 13/06/1995 al 21/01/2003 Immobile predecessore

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**
Foglio Particella
Rendita: **euro 516,46**
Rendita: **Lire 1.000.000**
Categoria **A/3^e**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: , Busta mod.58:

CLASSAMENTO del 13/06/1995 in atti
dal 13/06/1995 (n.)
Notifica n.



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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 13 di 35

dal 21/01/2003 al 26/02/2015 Immobile predecessore

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio Particella 3

Rendita: **euro 568,10**

Categoria **A/3^e**, Classe 2, Consistenza **5,5 vani**

Busta mod.58:

VARIAZIONE del 21/01/2003 Pratica n.
in atti dal 21/01/2003
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n.)

Annotazioni: classamento e rendita
validati

dal 26/02/2015 Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio Particella Subalterno 1

Rendita: **euro 568,10**

Categoria **A/3^e**, Classe 2, Consistenza **5,5 vani**

Variatione del 26/02/2015 Pratica n.
in atti dal 26/02/2015
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n.)

Annotazioni: costituita dalla
soppressione della particella ceu sez
fgl pla sub per allineamento
mappe

Annotazioni: classamento e rendita
validati

Dati di superficie

dal 09/11/2015 Immobile attuale

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio Particella Subalterno 1

Totale: **105 m²**

Totale escluse aree scoperte: **94 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il
09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di
presentazione 21/01/2003, prot. n.

Altre variazioni

dal 23/01/1998 al 21/01/2003 Immobile predecessore

Comune di **ARZACHENA (A453) (SS)**

Foglio Particella

Busta mod.58:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
in atti dal 23/03/1999
COMPRAVENDITA(n.)

Annotazioni: passaggi intermedi da
esaminare

In ogni caso, a completamento dei dati sopra riportati, il CTU rimanda alla visura storica per immobile allegata alla presente relazione nell'ALLEGATO_DOCUMENTI_CATASTALI.

QUESITO "e" - "Proceda, senza richiedere autorizzazione al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale,"

sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Sassari, catasto fabbricati e catasto terreni così come riportato negli atti della Causa.

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:



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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 14 di 35

Uno dei beni pignorati è identificato nell'**Appartamento (foglio , mappale , sub)** sito in comune di Arzachena, località Lu Cumitoni-Porto Cervo, nel compendio turistico “

Dall'esame della documentazione grafica allegata alle C.E., dall'esame dell'estratto di mappa foglio particella e dai riscontri sullo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo primo accesso eseguito in data 24/10/2023 è emerso che l'appartamento pignorato è confinante per tre lati con terreno distinto in catasto fabbricati foglio mappale sub classificato come “*area urbana*” che, a sua volta, confina con terreno foglio mappale (entrambi pignorati con la Es. 43/2018 RGs) e con proprietà U.I. mappale ; detti immobili risultano di proprietà della esecutata società con sede in Rubano (PD).

Per chiarire meglio lo stato dei luoghi si prenda visione dello schema grafico riprodotto qui sotto.



	APPARTAMENTO di proprietà della L.D.A. REAL ESTATE S.r.l. FOGLIO 11 MAPP. 233 SUB 1 BENE PIGNORATO nella Procedura Es. 258/2017
	ALTRI BENI di proprietà della L.D.A. REAL ESTATE S.r.l. FOGLIO 11 MAPP. 233, SUB 2, SUB 92, SUB 99 BENI PIGNORATI nella Procedura Es. 43/2018

Schema grafico della situazione catastale attuale

Per accedere all'appartamento pignorato, partendo dalla strada condominiale di lottizzazione, bisogna attraversare uno spazio destinato a parcheggio privato insistente su terreno foglio mappale e parzialmente (forse) sul mappale poi, percorrendo un camminamento a gradoni in salita, insistente parzialmente sul mappale e su “*area urbana*” distinta al foglio mappale sub si arriva ai piedi di una veranda coperta e dalla quale si accede all'interno dell'appartamento pignorato.



L'appartamento è distribuito su due livelli (S.1+P.T.) ed è costituito da un ampio locale soggiorno-pranzo, da un piccolo locale destinato a cucina, da due piccoli locali adibiti probabilmente a cantina, da un piccolo locale W.C., da un piccolo vano sottoscala e da una ampia intercapedine a forma di "L", da un vano scala, da un piccolo andito, da un bagno, da due camere da letto e da una veranda coperta esterna.

Dalla verifica fatta dal CTU in sede di sopralluogo primo accesso, dalla comparazione degli elaborati progettuali atti delle pratiche edilizie presso l'Ufficio tecnico comunale e dalla comparazione sull'attualità degli atti catastali presso l'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati è emerso quanto segue:

1. al Piano Seminterrato è presente una piccola rampa di scale (n. 3 gradini) di ausilio all'ingresso nella veranda e che non risulta essere presente negli elaborati progettuali originari e nella planimetria catastale;
2. al Piano Seminterrato, nella veranda di ingresso è stata riscontrata la presenza di un parapetto in muratura dell'altezza di cm. 100 e dello spessore di cm. 15 con relativo cancelletto di ingresso in legno largo cm 120 che non risultano presenti negli elaborati progettuali originari e nella planimetria catastale;
3. al Piano Seminterrato, nell'ampio locale soggiorno-pranzo sono state rilevate delle panche in muratura poste lungo la parete esterna che non risultano presenti negli elaborati progettuali originari e nella planimetria catastale;
4. al Piano Seminterrato, il vano magazzino e/o cantina è stato suddiviso in due locali da una muratura di tamponamento che non risulta presente negli elaborati progettuali originari e nella planimetria catastale;
5. al Piano Seminterrato, nel vano intercapedine è stato ricavato un locale adibito a W.C. che non risulta presente negli elaborati progettuali originari ma presente nella planimetria catastale;
6. al Piano Seminterrato, è stata aperta una porta per accedere al vano sottoscala che non risulta presente negli elaborati progettuali originari e nella planimetria catastale;
7. al Piano Terra, nel locale bagno è presente solo una sola finestra mentre, ne risultano due sia negli elaborati progettuali originari che nella planimetria catastale;
8. al Piano Terra, le due camere da letto risultano separate da un mobile armadio e non da muratura di tamponamento come invece risulta sia negli elaborati progettuali originari che nella planimetria catastale;
9. in generale, sono riscontrate delle piccole differenze nel dimensionamento dei locali che, insieme a tutte le altre differenze riscontrate, necessitano di essere comunque regolarizzate catastalmente.

Per cui viste le specifiche del quesito esposto e in forza dell'autorizzazione del Giudice il CTU ha provveduto, attraverso un rilievo planimetrico puntuale dello stato di fatto dell'immobile a redigere gli elaborati planimetrici e al successivo invio degli stessi agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati al fine di procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e certificarne la regolarità catastale. In data 05/01/2024 con pratica n. SS0000897 è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale; gli atti della avvenuta variazione catastale sono allegati alla presente relazione peritale.

Si procede adesso alla descrizione degli altri immobili pignorati e cioè:



- Area censita al catasto fabbricati al **Foglio mappale sub** – trattasi di area urbana avente una superficie di mq 350, adiacente per tre lati all'appartamento foglio mappale sub e confinante anche con mappale e strada condominiale; detto immobile in catasto è classificato come "Area Urbana" mentre, dal punto di vista urbanistico (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato) ricade interamente in Zona F2 – Completamento di intervento turistico, disciplinato dall'art. 63 delle NTA del PdiF vigente. Attualmente il terreno viene utilizzato come giardino di pertinenza dell'appartamento adiacente e il suo stato si presente in condizioni precarie ed in stato di abbandono.
- Area censita al catasto fabbricati al **Foglio mappale** – trattasi di un terreno di piccolissime dimensioni, avente una superficie di mq 71 e confinante con strada condominiale e con mappale ; dal punto di vista urbanistico (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato) ricade interamente in Zona F2 – Completamento di intervento turistico, disciplinato dall'art. 63 delle NTA del PdiF vigente. Attualmente il terreno risulta essere boscato con vegetazione tipica mediterranea e le sue condizioni d'uso sono precarie e in stato di abbandono.
- Area censita al catasto fabbricati al **Foglio mappale** – trattasi di un terreno di discrete dimensioni, avente una superficie di mq 686 e confinante con strada condominiale, con mappale e con mappale sub ; dal punto di vista urbanistico (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato) ricade interamente in Zona F2 – Completamento di intervento turistico, disciplinato dall'art. 63 delle NTA del PdiF vigente. Attualmente il terreno risulta essere boscato con vegetazione tipica mediterranea e le sue condizioni d'uso sono precarie e in stato di abbandono.

QUESITO "f" - "Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto di matrimonio degli eseguiti"

degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente laseparazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Gli immobili pignorati in comune di Arzachena, loc.tà Lu Cumitoni-Porto Cervo, nel Foglio , particella sub , è intestato alla società con sede in via n. 8 – 35030 Rubano (PD) per 1/1 di proprietà.

QUESITO "g" - "Accerti lo stato del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato"

Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.



Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni**, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;
- iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;
- iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

Gli immobili pignorati in comune di Arzachena, loc.tà Lu Cumitoni-Porto Cervo, nel Foglio , particella sub 1, **risulta libero e nel pieno possesso** della esecutata **società** con sede in via n. 8 – 35030 Rubano (PD) per 1/1 di proprietà.

QUESITO “h” - “Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo”

al di cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene.

I beni oggetto del pignoramento non sono di “provenienza successoria” ma sono pervenuti alla Esecutata tramite Atto notarile pubblico.

QUESITO “i” - “Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:”

iv) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

v) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

vi) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come



se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo annodel figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

In merito alle questioni di cui al quesito il CTU ha accertato che non sussistono provvedimenti di assegnazione della “*casa coniugale*” in quanto trattasi di beni **liberi e nel pieno possesso** della esecutata società con sede in via n. 8 – 35030 Rubano (PD) per 1/1 di proprietà.

QUESITO “j” - “Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l’Agenzia del Territorio, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù).....”

gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l’esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ **PIGNORAMENTO:**

- Trascrizione del _____ – Registro Particolare _____, Registro Generale _____ - Atto giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario Repertorio _____ in data _____, portante ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO su immobili a favore di _____ con sede in Lu Cumitoni – Porto Cervo comune di Arzachena (SS) contro _____ con sede in via n. 8 – 35030 Rubano (PD), sopra immobile sito nel comune di Arzachena (SS) – località Lu Cumitoni – Porto Cervo nel _____ e precisamente abitazione posta al piano S1-T, distinta all’Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale sub 1, categoria A/3 – vani 5,5.
- Trascrizione del _____ – Registro Particolare _____, Registro Generale _____ - Atto giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario Repertorio _____ in data _____, portante ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

▪ **IPOTECHE:**

- Iscrizione del _____ – Registro Particolare _____, Registro Generale _____ - Pubblico Ufficiale _____ Repertorio _____ del _____, portante IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

▪ **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);



**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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 19 di 35

▪ SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

▪ PROVENIENZA DEI BENI:

alla

in forza di:

- VERBALE del Pubblico Ufficiale con sede in Padova (PD)
Repertorio sede Padova (PD) Registrazione n. registrato in data
– COSTITUZIONE SOCIETA' Voltura n. – Pratica n.
SS0048368 in atti dal ;

attuale proprietaria) il bene perviene

al sig.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del a rogito Notaio con sede in
Padova (PD) Repertorio n. – Trascrizione n. Reparto PI di Tempio
Pausania in atti dal ;

il bene perviene in forza di:

Al sig.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del a rogito Notaio con sede in
Padova (PD) Repertorio n. – Voltura n. in atti dal ;

il bene perviene in forza di:

Al sig.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del a rogito Notaio con sede in
Padova (PD) Repertorio n. – Voltura n. Pratica n. in atti dal

il bene perviene in forza di:

QUESITO “K” - “Accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti;”

reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Il CTU, dall'analisi della documentazione agli atti della Causa e dai riscontri effettuati in loco ha accertato che l'appartamento pignorato si trova in comune di Arzachena, loc.tà Lu Cumitoni-Porto Cervo, nel condominio “ ”, gestito dalla di

con ufficio in Arzachena, loc.tà piazza dei

Il CTU, in data 27/10/2023 tramite comunicazione mail all'indirizzo

chiedeva formalmente il resoconto aggiornato sulle quote

millesimali in capo alla società per gli immobili di sua proprietà

presso il condominio “ ”.

In data 14/11/2023 la rispondeva con mail allegando il resoconto della

situazione contabile alla data odierna, comprensiva della prima e seconda rata del Bilancio

preventivo 2023/24 periodo di gestione 01/07/2023 – 30/06/2024; le spese ordinarie

ammontano complessivamente a € 20.098,54

QUESITO “I” - “Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità”

in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva



dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Il CTU, in sede di sopralluogo di primo accesso, ha accertato che l'area in cui sono ubicati i beni pignorati si trova all'interno di una zona turistica di pregio sita in comune di Arzachena, loc.tà Lu Cumitoni-Porto Cervo, nel condominio “ ”.

Così come ribadito al punto ii) del quesito “c”, per il fabbricato residenziale pignorato risultavano essere state rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- **Licenza Edilizia n. _____ del _____**, rilasciata dal Sindaco di Arzachena per la pratica edilizia inerente **“la costruzione di un villaggio turistico denominato “ _____ ” da realizzarsi in loc. Cunitoni”** intestata al sig. _____ residente a Tempio Pausania in via _____ e interessante i terreni al foglio mappali _____ ;
- **Licenza Edilizia n. _____ del _____**, rilasciata dal Sindaco di Arzachena per la pratica edilizia inerente **“varianti e ampliamenti in corso d'opera alla costruzione di un villaggio turistico denominato “ _____ ” da realizzarsi in loc. Cunitoni – Arzachena – riferimento pratiche edilizie n. _____ ”** intestata al sig. _____ residente a Tempio Pausania in via _____ e interessante i terreni al foglio mappali _____ ;

In merito al punto iii) del quesito “c” il CTU ha accertato che per l'immobile pignorato risulta essere stata rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità e più precisamente:

Licenza Abitabilità e Usabilità rilasciata in data _____ per le pratiche edilizie n. _____ e n. _____, emessa dal Sindaco di Arzachena inerente **“varianti e ampliamenti in corso d'opera alla costruzione di un villaggio turistico denominato “ _____ ” da realizzarsi in loc. Cunitoni – Arzachena – riferimento pratiche edilizie n. _____ ”** intestata al sig. _____ residente a Tempio P. in via _____

Sulla base dei riscontri effettuati dal CTU in sede di sopralluogo per l'accesso all'immobile, avvenuto in data 24/10/2023, comparando i dati rilevati dai titoli abilitativi alla costruzione agli atti dell'ufficio archivio generale del comune di Arzachena, si ribadisce la corrispondenza, in via generale degli atti abilitativi a costruire e riportati anche nel quesito “c” mentre, per quanto attiene alla corrispondenza degli elaborati progettuali originari allo stato di fatto dei luoghi, il CTU ha rilevato quanto segue:

- al Piano Seminterrato è presente una piccola rampa di scale (n. 3 gradini) di ausilio all'ingresso nella veranda e che non risulta essere presente negli elaborati progettuali originari;
- al Piano Seminterrato, nella veranda di ingresso è stata riscontrata la presenza di un parapetto in muratura dell'altezza di cm. 100 e dello spessore di cm. 15 con relativo



- cancelletto di ingresso in legno largo cm 120 che non risultano presenti negli elaborati progettuali originari;
- al Piano Seminterrato, nell'ampio locale soggiorno-pranzo sono state rilevate delle panche in muratura poste lungo la parete esterna che non risultano presenti negli elaborati progettuali originari;
 - al Piano Seminterrato, il vano magazzino e/o cantina è stato suddiviso in due locali da una muratura di tamponamento che non risulta presente negli elaborati progettuali originari;
 - al Piano Seminterrato, nel vano intercapedine è stato ricavato un locale adibito a W.C. che non risulta presente negli elaborati progettuali originari;
 - al Piano Seminterrato, è stata aperta una porta per accedere al vano sottoscala che non risulta presente negli elaborati progettuali originari;
 - al Piano Terra, nel locale bagno è presente solo una sola finestra mentre, negli elaborati progettuali originari ne risultano due;
 - al Piano Terra, le due camere da letto risultano separate da un mobile armadio e non da muratura di tamponamento come invece risulta sia negli elaborati progettuali originari che nella planimetria catastale;
 - in generale, sono riscontrate delle piccole differenze nel dimensionamento dei locali che, insieme a tutte le altre differenze riscontrate, necessitano di essere comunque regolarizzate catastalmente.

La situazione descritta evidenzia l'esistenza di piccole difformità nella distribuzione interna dei locali con lievi differenze dimensionali nelle tramezzature e lo spostamento lieve di alcune bucaure di porte finestre/finestre e la chiusura di una finestra in facciata che possono essere configurate come "opere minori", comunque sanabili e che necessitano di essere regolarizzate sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Per cui, stante tale situazione, per le opere edilizie sanabili si dovrà procedere alla redazione di una pratica di accertamento di conformità edilizio e contestualmente ad un aggiornamento/variazione catastale (già descritto nel quesito "e") al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi.

L'onorario necessario per redigere e definire la sola pratica tecnico-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 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, così come riferito dall'Ufficio tecnico comunale, 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 e Edilizie regione Sardegna (SUAPE).

QUESITO “M” - “Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni,

il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

Gli strumenti urbanistici (Piano di Fabbricazione) del Comune di Arzachena individuano l'area, su cui insiste l'immobile pignorato zona urbanistica **zona F2 (di interesse turistico di completamento)**; la disciplina urbanistica e edilizia di dette zone è quella stabilita dall'art. 63 delle NTA dello strumento attuativo vigente (PdiF).



Foto – estratto della tavola P. di F. Inquadramento territoriale zona F - comune di Arzachena (SS)

QUESITO “N” - “Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità”

Dai preventivi riscontri effettuati dal CTU in data 13/09/2023 presso l'ufficio Tecnico del comune di Arzachena, mediante accesso agli atti, a completamento della documentazione tecnica atta al rilascio del titolo abilitativo a costruire depositate a partire dall'anno 1971 fino all'anno 1974, non risultano essere state presentate, a corredo, dichiarazioni tecniche in merito alla installazione di impianti elettrici, idrico e fognario inoltre, agli atti delle pratiche edilizie non risultano essere state depositate successive dichiarazioni riguardanti la tipologia e le caratteristiche dei materiali, dei componenti da utilizzare nella esecuzione degli impianti tecnologici e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare né tanto meno, dichiarazioni di conformità rilasciate da installatori abilitati, resi ai sensi del d.lvo n. 37/2008.



Dalla visita di sopralluogo per la verifica dello stato degli immobili, il CTU ha preso atto che trattasi di immobile di civile abitazione con assetto distributivo definito e gli impianti tecnologici realizzati sono completi di condutture in opera sottotraccia, scatole di derivazione e punti di allaccio ai gruppi di misura realizzati a bordo lotto.

L'impianto elettrico è completo di scatole di derivazione, punti luce a soffitto e a parte, punti presa e plafoniere varie.

L'impianto idrico fognario è fornito di allacci di adduzione e scarico per i locali cucina, bagno e W.C.

QUESITO "O" - "Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura;"

proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

L'Esecutata è proprietaria degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000 e il bene è pignorato per l'intero e non è divisibile.

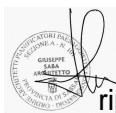
QUESITO "P" - "Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione"

possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

L'Esecutata è proprietaria degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000. Essendo il bene non divisibile in natura, si procede quindi alla formazione del lotto di vendita che consiste in:

LOTTO UNICO costituito da:

- **Appartamento (foglio , mappale , sub 1)** posto al piano seminterrato 1 - terra, catg. A/3, classe 2, vani 5,5, rendita € 568,10 confinante con altra U.I. mappale , con "area urbana" stessa proprietà mappale per tre lati, salvo altri aventi titolo.
- **Area urbana (foglio , mappale , sub 2)** confinante con altra U.I. mappale , con U.I. stessa proprietà mappale , strada condominiale, stessa proprietà mappale salvo altri aventi titolo.
- **Appezamento di terreno (foglio , mappale)** confinante con strada condominiale, con stessa proprietà mappale , salvo altri aventi titolo.
- **Appezamento di terreno (foglio , mappale)** confinante con strada condominiale, con stessa proprietà mappale e mappale sub 2, salvo altri aventi titolo.



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

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

ES 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 24 di 35

QUESITO “Q” - “Descriva, previo necessario accesso all’interno, l’immobile pignorato indicandolo:

comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Dopo aver impostato lo studio della Causa il C.T.U., con avviso comunicato in data 20/09/2023 alla parte attrice con sede in comune di Arzachena, loc.tà Lu Cumitoni - Porto Cervo, domiciliata anche presso Studio Legale avv. _____, tramite posta certificata all’indirizzo _____, al surrogante/sostituto con sede in Milano via Soperga n. 9, domiciliato presso studio _____ con studio in Roma, tramite posta certificata all’indirizzo _____, al creditore intervenuto con sede in Padova via _____ n. ..., domiciliato presso studio avv. _____ con studio in Masi (PD), tramite posta certificata all’indirizzo studiolegale.faccioli.busin@gmail.com, alla parte esecutata

tramite posta A/R n. 20069108385-1 del 21/09/2023, restituita al mittente in data 26/09/2023 in quanto il destinatario risulta “sconosciuto”, comunicava che le operazioni peritali avevano avuto inizio il giorno 30/06/2023 e che il giorno 20/10/2023 alle ore 10:00 si sarebbe trovato in Arzachena, loc.tà Lu Cumitoni - Porto Cervo, nel complesso residenziale denominato _____, 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 _____ di Tempio Pausania in qualità di custode giudiziale del bene pignorato.

L’accesso all’immobile, fissato per la data del 20/10/2023 alle ore 10:00 è stato posticipato al giorno 24/10/2023 alle ore 11:30 in quanto, secondo quanto riferito dall’ _____ di Tempio Pausania, in qualità di *custode giudiziale*, il referente della Esecutata, nella persona del sig. _____, per sopraggiunti impegni inderogabili di lavoro non avrebbe potuto presenziare per la fornitura delle chiavi e l’apertura dell’immobile; tutto questo è stato riportato in un verbale allegato alla presente relazione; del posticipo delle attività di accesso sono state avvisate le parti in Causa.

L’accesso all’immobile, avvenuto regolarmente il giorno 24/10/2023, infatti, all’ora prestabilita si sono trovati nel comune di Arzachena, loc.tà Lu Cumitoni - Porto Cervo, sia il C.T.U. arch. Giuseppe Saba, il sig. _____ incaricato _____ di Tempio Pausania custode giudiziale del bene pignorato, mentre il sig. _____, in qualità di rappresentante della parte esecutata _____ con sede in Rubano (PD) comunicava telefonicamente al sig. _____ incaricato _____ di Tempio Pausania custode giudiziale “di trovarsi in quel momento ad Olbia e che le chiavi di accesso all’immobile erano depositate all’interno di uno sportello posto in parete nella veranda di accesso e di autorizzare _____ ad utilizzarle per l’accesso all’interno dell’appartamento”. Stante tale situazione il CTU e il signor _____ procedevano all’accesso all’immobile per procedere alle operazioni peritali.



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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 25 di 35



Foto 1 - Inquadramento territoriale – loc.tà Lu Cumitoni–Porto Cervo comune di Arzachena (SS)

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

- Comune: Arzachena, loc.tà Lu Cumitoni - Porto Cervo;
- piano S1-T del complesso residenziale denominato “ ”;
- censito all'Agencia del Territorio di Sassari al **foglio mappale subalterno 1**;

La località in cui è ubicato il bene pignorato si trova nell'area costiera ricadente in loc.tà Poltu Quatu – Lu Cumitoni – Porto Cervo comune di Arzachena (SS), in una nuova zona residenziale caratterizzata da nuovi interventi edilizi di tipo turistico e più precisamente nel complesso residenziale denominato “ ”.





Foto 2 - Inquadramento condominio Villaggio Faras

Foto 3 - Individuazione del bene su compendio turistico "condominio Villaggio Faras"



Foto 4 - Appartamento su compendio turistico

In sede di sopralluogo e quindi, 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 ed in particolare: è stato rilevato leggeri spostamenti di posizionamento delle bucaure delle finestre/porte finestre esterne; è stata rilevata, al piano seminterrato la divisione del locale cantina in due locali; è stata rilevata, al piano seminterrato la presenza alcune panche in muratura; è stata rilevata, al piano terra l'assenza di divisione tra camere da letto in pratica, al posto di una tramezzatura in muratura è stato inserito un armadio a muro; è stato rilevato, al piano terra che nel locale bagno una finestra non è stata realizzata; alcuni camminamenti e sistemazioni esterne sono difformi dal progetto originario.

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

il CTU, tramite riscontri effettuati presso l'ufficio Tecnico del comune di Arzachena, mediante accesso agli atti con richiesta in data 13/09/2023, per i beni oggetto della presente Causa, risultavano essere state rilasciate una serie di titoli abilitativi a costruire e cioè:

- **Licenza Edilizia n. _____ del _____**, rilasciata dal Sindaco di Arzachena per la pratica edilizia inerente **“la costruzione di un villaggio turistico denominato “_____” da realizzarsi in loc. Cunitoni”** intestata al sig. _____ residente a Tempio Pausania in via _____ e interessante i terreni al foglio _____ mappali _____ ;
- **Licenza Edilizia n. _____ del _____**, rilasciata dal Sindaco di Arzachena per la pratica edilizia inerente **“varianti e ampliamenti in corso d'opera alla costruzione di un villaggio turistico denominato “_____” da realizzarsi in loc. Cunitoni – Arzachena – riferimento pratiche edilizie n. _____”** intestata al sig. _____ residente a Tempio Pausania in via _____ e interessante i terreni al foglio _____ mappali _____ ;
- **Licenza Abitabilità e Usabilità rilasciata in data _____ per le pratiche edilizie n. _____ e n. _____**, emessa dal Sindaco di Arzachena inerente **“varianti e ampliamenti in corso d'opera alla costruzione di un villaggio turistico denominato “_____” da realizzarsi in loc. Cunitoni – Arzachena – riferimento pratiche edilizie n. _____”** intestata al sig. _____ residente a Tempio Pausania in via _____

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. Dall'esame della documentazione grafica allegata alle C.E., dall'esame dell'estratto di mappa foglio _____ particella _____ e dai riscontri dello stato dei luoghi all'atto del sopralluogo del 24/10/2023 è emerso che l'appartamento pignorato è confinante con proprietà U.I. mappale _____ e per tre lati con terreno distinto in catasto fabbricati foglio _____ mappale _____ classificato come **“area urbana”** che, a sua volta, confina con terreno foglio _____ mappale _____ entrambi, di proprietà della esecutata società _____ con sede in Rubano (PD).

Descrizione sommaria del bene pignorato: trattasi di un appartamento posto al piano seminterrato 1 - terra del complesso residenziale denominato **“_____”**, costituito da due stecche di appartamenti a schiera affaccianti su strade condominiali e



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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 28 di 35

giardini privati.

Infatti, per accedere all'appartamento pignorato, partendo dalla strada condominiale di lottizzazione, bisogna attraversare uno spazio destinato a parcheggio privato insistente su terreno foglio mappale poi, attraverso un camminamento in salita a gradoni insistente su "area urbana" distinta al foglio mappale sub 2, si arriva ai piedi di una veranda coperta e da cui si accede all'interno dell'appartamento pignorato.

Detto appartamento, posto in posizione "capo-schiera" a destra della prima stecca di appartamenti, presenta un livello seminterrato con un'altezza interna pari a circa ml. 2,60 ed è costituito da un ingresso che avviene da veranda coperta privata, da un ampio locale soggiorno, da un locale cucina, da due locali cantina/deposito, da un W.c., da un vano scala interna e da un ampio vano intercapedine mentre, il livello del piano terra presenta un'altezza media interna pari a ml. 3,10 ed è costituito da un disimpegno, da un locale bagno, da due camere da letto e da un'ampia veranda esterna.

PIANO SEMINTERRATO

SUPERFICIE TOTALE LORDA mq 88,37
(VERANDE ESCLUSE)

H = 2,60 ml

PIANO TERRA

SUPERFICIE TOTALE LORDA mq 43,58
(VERANDE ESCLUSE)

H med = 3,10 ml



FOTO 5 - Pianta_appartamento dopo rilievo primo accesso

Caratteristiche costruttive (vedasi anche i dati riportati nel verbale di primo accesso allegato alla presente)

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: in alcune parti



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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 29 di 35

delle travature delle verande esterne del piano seminterrato, risultano fortemente ammolrate con rigonfiamenti e cedimenti di porzioni di cemento con i ferri che rimangono a vista con evidenti tracce di ossidazione;

- solaio intermedio e di copertura del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio compresa impermeabilizzazione e caldana in cls di protezione. Nel solaio di copertura si nota una orditura di travetti in legno a vista;
- muri divisorii interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8: alcune porzioni di tamponatura, soprattutto nei locali cantina e, WC e intercapedine del piano seminterrato, risultano interessate da umidità di risalita;
- pavimentazione interna del piano seminterrato è realizzata in lastre di granito lucido e mattonelle di ceramica 20x20 mentre, al piano terra il pavimento è in mattoni di ceramica di colore chiaro delle dimensioni unitarie di cm 20x20;
- Il bagno è completo di water con cassetta, lavabo, bidet, vasca da bagno e rubinetterie mentre, il W.C. del piano seminterrato è completo di water con cassetta, lavabo, bidet, vano doccia e rubinetterie mentre e il rivestimento è realizzato in mattonelle di ceramica 15x15;
- intonaci interni al civile con finitura al grezzo: diverse porzioni di intonaco, soprattutto nei locali cantina e, WC e intercapedine del piano seminterrato, risultano fortemente ammolrate e cadenti;
- tinteggiatura interna con tempera bianca al civile: la tinteggiatura, in diverse porzioni di intonaco, soprattutto nei locali cantina e, WC e intercapedine del piano seminterrato, risultano fortemente compromessa e cadente;
- infissi esterni e interni in legno;
- impianti elettrico completo di cassette, frutti e tubazioni sottotraccia;
- impianto idrico eseguito con tubazioni sottotraccia;
- intonaci esterni al civile;
- tinteggiatura esterna con pittura al civile;
- pavimentazione esterna delle verande al piano terra risultano in mattoni di ceramica "tipo cotto" di colore chiaro delle dimensioni unitarie di cm 20x20 mentre, nella veranda al piano seminterrato risulta un rivestimento con materiale sintetico di colore verde;
- parapetti delle verande in muratura dello spessore di cm 15;
- copertura delle verande esterne con solaio in latero cemento e travetti in legno a vista;

Dati tecnico-funzionali:

loc.tà Lu Cumitoni – Porto Cervo comune di Arzachena (SS), nel complesso residenziale denominato ;

- | | |
|--|---|
| • superficie catastale totale | mq 105,00 (centocinque); |
| • superficie catastale escluse verande | mq 94,00 (novantaquattro); |
| • superficie lorda rilevata (escluso verande) | mq 137,65 (centotrentasette/65); |
| • superficie lorda rilevata (comprese verande) | mq 182,85 (centottantadue/85); |



Superficie Utile dei vani dell'appartamento		
Soggiorno/pranzo	mq	25,14
Cucina	mq	5,12
Cantina 1	mq	7,57
Cantina 2	mq	10,26
WC	mq	3,56
Intercapedine	mq	9,14
Ripostiglio	mq	3,73
Andito	mq	4,64
Bagno	mq	3,97
Letto 1	mq	10,85
Letto 2	mq	15,54
TOTALE DELLA SUPERFICIE UTILE	mq	99,52

Superficie Utile verande		
Veranda esterna 1	mq	13,30
Veranda esterna 2	mq	24,56

Si procede adesso alla descrizione degli altri immobili pignorati e cioè:

- Area censita al catasto fabbricati al **Foglio mappale sub 2** – trattasi di area urbana avente una superficie di mq 350, adiacente per tre lati all'appartamento foglio mappale sub 1 e confinante anche con mappale e strada condominiale; detto immobile in catasto è classificato come "Area Urbana" mentre, dal punto di vista urbanistico (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato) ricade interamente in Zona F2 – Completamento di intervento turistico, disciplinato dall'art. 63 delle NTA del PdiF vigente. Attualmente il terreno viene utilizzato come giardino di pertinenza dell'appartamento adiacente e il suo stato si presente in condizioni precarie ed in stato di abbandono.
- Area censita al catasto fabbricati al **Foglio mappale** – trattasi di un terreno di piccolissime dimensioni, avente una superficie di mq 71 e confinante con strada condominiale e con mappale ; dal punto di vista urbanistico (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato) ricade interamente in Zona F2 – Completamento di intervento turistico, disciplinato dall'art. 63 delle NTA del PdiF vigente. Attualmente il terreno risulta essere boscato con vegetazione tipica mediterranea e le sue condizioni d'uso sono precarie e in stato di abbandono.
- Area censita al catasto fabbricati al **Foglio mappale** – trattasi di un terreno di discrete dimensioni, avente una superficie di mq 686 e confinante con strada condominiale, con mappale e con mappale sub 2; dal punto di vista urbanistico (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato) ricade interamente in Zona F2 – Completamento di intervento turistico, disciplinato dall'art. 63 delle NTA del PdiF vigente. Attualmente il terreno risulta essere boscato con vegetazione tipica mediterranea e le sue condizioni d'uso sono precarie e in stato di abbandono.



QUESITO “I” - “Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l’immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata,”

acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell’Esecuzione se l’immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall’art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell’art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l’affrancazione del vincolo ai sensi dell’art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.

Il CTU ha accertato che non ricorrono condizioni per il quesito in esame.

QUESITO “S” - “Determini il complessivo valore dell’immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto,”

determini, previa verifica della permanenza in vita dell’usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell’intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l’esperto provvederà al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Nel caso in cui, all’esito del sopralluogo, si accorga che l’immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all’art. 164-bis disp. att. c.p.c.

Per determinare il valore degli immobili oggetto della Causa e delle sue 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 Poltu Quatu, località “Lu Cumitoni - Porto Cervo” e più precisamente nel complesso residenziale denominato “Condominio _____”, luogo in cui è situato l’immobile, si è potuto constatare che il settore turistico e quello 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:



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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 32 di 35

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;**
7. **Condizioni tecnico-strutturali e igienico-sanitarie dell'immobile pignorato.**

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".

- Provincia di Sassari - Comune di Arzachena
- Fascia/zona: Suburbana/Baja Sardinia - Poltu Quatu - Cala Bitta
- Codice di Zona: E2 - Microzona Catastale: n. 3 - 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	2.600	3.800	L	10,80	15,90	L

Il calcolo del valore dei beni pignorati viene esplicitato nella Tabella qui sotto riportata, stabilendo di assumere il valore di mercato di € 3.200,00 €/mq per l'appartamento e di assumere quello 1/3 del valore dell'appartamento per le verande esterne e per l'intercapedine di pertinenza per cui si avrà € 3.200,00/3 = 1.066,66 €/mq, arrotondato a 1.100,00 €/mq.

Per quanto attiene alla quotazione del mq dei terreni di pertinenza dell'unità edilizia in questione e di quelli ad essa adiacenti, trattandosi di semplice terreno destinato a giardino e/o camminamenti per sistemazioni esterne varie, non è possibile trovare una valutazione ufficiale per cui, stante tale situazione, si stabilisce di assegnare un valore fittizio al mq di terreno pari ad 1/70 del valore del mq dell'unità edilizia e cioè € 3.200,00x1/70 = € 45,71/mq, arrotondato a € 50,00/mq.

Il CTU, considerate e valutate le condizioni tecnico strutturali ed igienico-sanitarie dell'unità edilizia pignorata ritiene opportuno operare una riduzione pari al 20% (ventipercento) sui valori sopra riportati ad eccezione dei terreni di pertinenza, cioè:

1. Valore di mercato appartamento € 3.200,00-20% = (3.200 - 640) = € 2.560 arrot. **€ 2.600,00**
2. Valore di mercato pertinenze (verande e intercapedine) € 1.100,00-20% = (1.100 - 220) = € 880 arrot. **€ 900,00**
3. Valore di mercato terreno di pertinenza **€ 50,00**



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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 33 di 35



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE					
CHE COMPONE IL LOTTO UNICO					
Comune Di Arzachena Loc.tà Lu Cumitoni – Porto Cervo nel complesso residenziale “ app.to piano S1-T ”	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE DI MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
APPARTAMENTO foglio , mappale , sub 1	119,43		2.600,00	Euro	310.518,00
INTERCAPEDINE DI PERTINENZA foglio , mappale , sub 1	18,22		900,00	Euro	16.398,00
VERANDE DI PERTINENZA foglio , mappale , sub 1	33,86		900,00	Euro	30.474,00
TERRENI DI PERTINENZA foglio , mappale , sub 2 foglio , mappale foglio , mappale	1.107,00		50,00	Euro	55.350,00
VALORE TOTALE				Euro	412.740,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO				Euro	413.000,00

QUESITO “t” - **“Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve contenere le seguenti indicazioni:**
.....”

DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi.
SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc... **SITO IN** (comune, indirizzo) piano int.... **COMPOSTO DA:** n. camere, n. bagni, pertinenze, mq...

[La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].

DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI **DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA** Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...).

.....omissis



FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di Arzachena (SS), località Lu Cumitoni – Porto Cervo
nel complesso residenziale denominato “ ”
e più precisamente:

- **Intera proprietà di Appartamento libero** avente una superficie lorda di mq 119,43 (veranda, terrazzo e intercapedine esclusi) e composto da: ingresso da veranda esterna privata, soggiorno-pranzo, locale cucina, cantina (n.2 vani), W.C., intercapedine, ripostiglio, vano scala, andito, bagno, camera da letto 1, camera da letto 2 e una veranda esterna, il tutto posto al piano S1-T e censito all’Agenzia del Territorio di Sassari, catasto fabbricati al **foglio** , **mappale** , **sub 1**, catg. A/3, classe 2, consistenza vani 6, rendita € 619,75 e confinante con altra U.I. mappale , stessa proprietà mappale sub 2 per tre lati, salvo altri aventi titolo.
- **Intera proprietà di appezzamento di “Area Urbana” libera** avente una superficie di circa 350 mq, censita all’Agenzia del Territorio di Sassari, catasto fabbricati al **foglio** , **mappale** , **sub 2** e confinante con altra U.I. mappale , stessa proprietà mappale sub 1, strada condominiale, salvo altri aventi titolo.
- **Intera proprietà di appezzamento di Terreno libero** avente una superficie di circa 71 mq, censito all’Agenzia del Territorio di Sassari, catasto terreni al **foglio** , **mappale** , rd € 0,01 – ra € 0,01 e confinante con stessa proprietà mappale , strada condominiale, salvo altri aventi titolo.
- **Intera proprietà di appezzamento di Terreno libero** avente una superficie di circa 686 mq, censito all’Agenzia del Territorio di Sassari, catasto terreni al **foglio** , **mappale** , rd € 0,07 – ra € 0,04 e confinante con stessa proprietà mappale e mappale sub 2, strada condominiale, salvo altri aventi titolo.

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- **Licenza Edilizia n.** del , rilasciata dal Sindaco di Arzachena per la pratica edilizia inerente “**la costruzione di un villaggio turistico denominato “ ” da realizzarsi in loc. Cunitoni**” intestata al sig. residente a Tempio Pausania in via e interessante i terreni al foglio mappali ;
- **Licenza Edilizia n.** del , rilasciata dal Sindaco di Arzachena per la pratica edilizia inerente “**varianti e ampliamenti in corso d’opera alla costruzione di un villaggio turistico denominato “ ” da realizzarsi in loc. Cunitoni – Arzachena – riferimento pratiche edilizie n.** ” intestata al sig. residente a Tempio Pausania in via e interessante i terreni al foglio mappali ;
- **Licenza Abitabilità e Usabilità rilasciata in data** per le pratiche edilizie n. e n. , emessa dal Sindaco di Arzachena inerente “**varianti e ampliamenti in corso d’opera alla costruzione di un villaggio turistico denominato “ ” da realizzarsi in loc. Cunitoni – Arzachena – riferimento pratiche edilizie n.** ” intestata al sig. residente a Tempio Pausania in via

Il prezzo di vendita è di euro 413.000,00
(€ Quattrocentotredicimila/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 258/2017+ riunita ES 43/2018 RGs

Pag. 35 di 35

La presente relazione peritale è stata redatta secondo le disposizioni di cui alla circolare del G. Es. del 14/09/2023 recante “.....nuovi compiti affidati agli esperti stimatori”.

ALLEGATI FACENTI PARTE INTEGRANTE DELLA RELAZIONE PERITALE:

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

Si dà atto che la bozza della presente relazione peritale è stata inviata alle Parti in causa con PEC o con PEO in data 27/12/2023 al fine di rendere le osservazioni di Legge. Alla data di deposito della relazione peritale e dei relativi allegati, non risultano pervenute osservazioni.

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

Tempio Pausania 12 gennaio 2024

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Saba

