Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 3/2024 R.G.E.

Promossa da: "AMCO ASSET MANAGMENT COMPANY S.P.A.",

rappresentata da: Avv. Davide Piacentini

contro:

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 05/12/2024, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 3/2024 R.G.E., promossa da " AMCO ASSET MANAGMENT COMPANY S.P.A." contro il signor

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

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

Provenienza:

, divenne proprietaria per diritti pari ad 1/1 di quota di proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS), Loc. Costa Paradiso, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola al Foglio 7, Mappale 655, subalterno 2, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 m^2, rendita catastale € 415,75, in forza dei seguenti atti:

- Compravendita del Notaio Antonio Cimmino in data 01 Luglio 2016 n. 111814/21908 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 05 luglio 2016 ai nn. 5183 RG /3590 RP, a **favore** , **contro**

Si riporta in nota:

ha acquistato per sé ed in via esclusiva la piena proprietà della porzione immobiliare sita in comune di Trinità D'Agultu e Vignola, in località Costa Paradiso e precisamente: - villetta ad un piano fuori terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e veranda. Quanto sopra è identificato nella planimetria catastale che in copia non autentica si è allegata al trascrivendo atto sotto

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

la lettera "b". Nell'atto che si trascrive è stato pattuito quanto segue: "articolo 3) la vendita comprende accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive della porzione immobiliare venduta nonché' i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio. di cui essa è parte quali risultano dalla legge e dal titolo di provenienza. articolo 6) la porzione immobiliare in contratto viene venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come è pervenuta alla società venditrice: --- con atto di compravendita a rogito del notaio giulio cesare cappellini di Pistoia in data 5 settembre 1994 repertorio 51497/17163, registrato a Pistoia il 26 settembre 1994 al n. 1768 e trascritto a Sassari - servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania con nota in data 27 settembre 1994 ai nn.5982/4183. Del contenuto di tale atto la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza avendone ricevuto prima d'ora copia dalla parte venditrice e precisa di accettare tutte le riserve, esclusioni e limitazioni di carattere reale od obbligatorio in detto atto stabilite.".

Entro il ventennio

- A con sede in Pistoia, Via per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, l'unità immobiliare in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS), Loc. Costa Paradiso, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola al Foglio 7, Mappale 655 pervenne per atto pubblico di compravendita del Notaio Cappellini Giulio Cesare in data 05/09/1994, rep. 51497, trascritto presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il 27/04/1994 ai nn. 5982 R.G./4183 R.P., **a favore** con sede in Pistoia, Via Bognetti snc, Codice fiscale

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria il 05/07/2016, r.g.5184/ r.p. 856**

Iscrizione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Antonio

, domicilio ipotecario eletto: Piazza Salimbeni 3, Siena, con montante € 180'000,00 e capitale 90'000,00, **contro** , per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile in comune censuario di Arzachena distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 7, Mappale 655, subalterno 2, piano T,

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 m2, rendita catastale € 415,75

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale il 27/11/2018, r.g.9818/ r.p. 1452**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, Atto giudiziario del Tribunale di Bologna in data 23/04/2018, rep.2157/2018, trascritto a Tempio Pausania il 27/11/2018 ai nn. 9818 R.G./1452 R.P., **a favore** Unipol Banca S.p.a., c.f. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna, Via Castiglione 25 C/O

per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile in comune censuario di Arzachena distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 7, Mappale 655, subalterno 2, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 m2, rendita catastale € 415,75

- **Iscrizione di ipoteca della riscossione l'11/04/2019, r.g.3886/ r.p. 2219**

Ipoteca giudiziale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, trascritto a Tempio Pausania l'11/04/2019 ai nn. 3886 R.G./2219 R.P., **a favore** dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Brescia, Via Cefalonia 49, **contro**

per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile in comune censuario di Arzachena distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 7, Mappale 655, subalterno 2, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 m2, rendita catastale € 415,75

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare il 18/01/2024, r.g.602/ r.p. 444**

Pignoramento immobiliare. Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di appello di Brescia in data 02/12/2023, rep.9949, trascritto a Tempio Pausania il 18/01/2024 ai nn. 602 R.G./444 R.P., **a favore** di AMCO ASSET MANAGMENT COMPANY S.p.A., c.f. 05828330638, domicilio ipotecario in Napoli, **contro**

per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile in comune censuario di Arzachena distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 7, Mappale 655, subalterno 2, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 m2, rendita catastale € 415,75

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 00/12/2023
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 18/01/2024
- Titolo esecutivo: Contratto di Mutuo di Credito Fondiario

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Compravendita del Notaio Antonio Cimmino in data 01 Luglio 2016 n. 111814/21908 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 05 luglio 2016 ai nn. 5183 RG /3590 RP, a **favore** (**contro** IMMOBILIARE con sede in Pistoia, , con il quale il divenne proprietario per diritti pari ad 1/1 di quota di proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS), Loc. Costa Paradiso, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola al Foglio 7, Mappale 655, subalterno 2, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 m^2, rendita catastale € 415,75 **(ALLEGATO A)**

- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 7, mappale 655, sub 2. **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO D)**
- Copia titoli edilizi della Concessione Edilizia n.2614/2637 del 09/10/1992, con grafici. **(ALLEGATO E)**
- Visure ipocatastali aggiornate al 15/09/2025 **(ALLEGATO F)**

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

QUESITO DUE

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

In data 24/01/2025 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 17/02/2025, alle ore 10.00, è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, . Sul luogo non era presente nessuno che potesse consentire l'accesso all'immobile; pertanto, le operazioni di rilievo sono state rinviate in data da destinarsi.

Il giorno 12/11/2025, a seguito di liberazione dell'immobile, alla presenza del rappresentante dell'IVG, , è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento

Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia. **(ALLEGATO G)**

Descrizione dettagliata del bene:

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Trinità d'Agultu e Vignola, in località Costa Paradiso, identificato nel comprensorio omonimo come lotto E82 e consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale.

Il Comprensorio di Costa Paradiso si trova sulla costa nord dell'isola ed è raggiungibile dalla Strada Provinciale 90 Castelsardo / Santa Teresa, svoltando all'incrocio con l'indicazione Costa Paradiso, e percorrendo un tratto fino all'ingresso del Comprensorio, segnalato da una sbarra e dalla presenza di una guardiola. Una volta all'interno del Comprensorio, si precorre la strada denominata Via Al Mare per circa 650 metri, fino all'incrocio con via La Serrera, svoltando a destra si percorre via la Sarrera per circa 1300 metri. Giunti all'intersezione con la strada denominata Inula, si svolta a sinistra e percorsi circa 75 metri il fabbricato si trova sulla sinistra.

L'accesso all'unità avviene dalla strada percorrendo una scala con 6 gradini e giungendo sulla veranda. Di fronte al fabbricato, della tipologia villetta bifamiliare, si trova uno spazio asfaltato da utilizzarsi come parcheggio, sui lati e sul retro si trova il lotto di pertinenza, caratterizzato da una rigogliosa macchia mediterranea non curata e da un imponente formazione rocciosa dal caratteristico colore rosato immediatamente sul

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

retro dell'abitazione, che occupa il resto del lotto.

Il comprensorio di Costa Paradiso, vasto e ben curato è composto da diversi fabbricati di varie tipologie e si sviluppa sul versante di una collina che guarda verso il mare. Le varie tipologie edilizie che si trovano all'interno del territorio rispondono tutte ai medesimi canoni estetici e rispettano gli stessi cromatismi, in quanto l'intero comprensorio è stato edificato seguendo le norme di un regolamento e sotto il controllo di un comitato di architettura.

Unità immobiliare sul lotto E82, sub 2

L'immobile oggetto di pignoramento è una unità residenziale che appartiene ad una villetta bifamiliare ad un unico piano fuori terra.

All'esterno la villetta si presenta sopraelevata rispetto alla quota stradale a causa della forte pendenza del sito di giacitura.

È composta da tre ambienti più un bagno ed un disimpegno ed una veranda coperta. È di pertinenza, inoltre, dell'intero edificio e pertanto dell'unità in oggetto per la spettante quota di proprietà indivisa, il lotto di terreno circostante, mappale graffato all'intero immobile.

Si accede all'unità immobiliare dalla strada, percorrendo una scala che porta alla veranda e da questa, attraverso una vetrata si entra nell'ambiente destinato a zona giorno, dotato di angolo cottura. Dalla zona giorno tramite un disimpegno si accede alla zona notte, composta da due camere da letto, ed al bagno dell'unità. Una delle due camere ed il bagno sono a quota inferiore rispetto al resto dell'unità e per raggiungerle si devono scendere tre gradini posti nel disimpegno. Il solaio è inclinato seguendo l'andatura della copertura esterna, a due falde inclinate.

Caratteristiche costruttive

L'immobile è realizzato con struttura portante in blocchi di cls e solai in laterocemento; le tamponature sono presumibilmente in mattoni laterizi. Gli interni dell'unità sono intonacati al civile e tinteggiati. I pavimenti sono di ceramiche monocottura così come il rivestimento del bagno, sanitari e rubinetterie sono di tipo standard, così come le finiture dell'impianto elettrico. Gli infissi sono di legno. L'impianto elettrico, di tipo standard, necessita di adeguamenti alla normativa vigente quantomeno per quello che si è potuto riscontrare dall'esame a vista, in particolar modo per quanto riguarda il quadro. L'unità è priva di qualsiasi fonte di riscaldamento. Le condizioni degli interni, considerando che l'unità appare abbandonata da lungo tempo, sono comunque buone.

Non si è in grado di dare ulteriori indicazioni sullo stato degli impianti in quanto le utenze al momento del sopralluogo erano disattivate.

Gli esterni dell'unità sono intonacati e tinteggiati e in alcune parti rivestiti con pietra tipo granito, a richiamare la forte presenza di formazioni rocciose all'interno del territorio di tutto il comprensorio. La copertura è inclinata a due falde e il manto è in coppi laterizi. Le condizioni manutentive sono buone ad eccezione dei legni dei parapetti della

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

veranda e delle scale, e degli infissi in legno che mostrano evidente necessità di operazioni di manutenzione ordinaria.

Dalla veranda si gode della spettacolare vista sull'ampio Golfo Dell'Asinara, potendo scorgere all'orizzonte la penisola di Stintino, l'isola dell'Asinara e sullo sfondo in giornate particolarmente limpide, la Corsica.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare per quanto constatato, è conforme all'ultimo titolo edilizio in atti.
- L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale.

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 85

(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	**mq 55.10**	**1/1**	**mq 55.10**
Veranda	**mq 11.06**	**0.3**	**mq 3.32**
TOTALE			**mq 58.42**

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

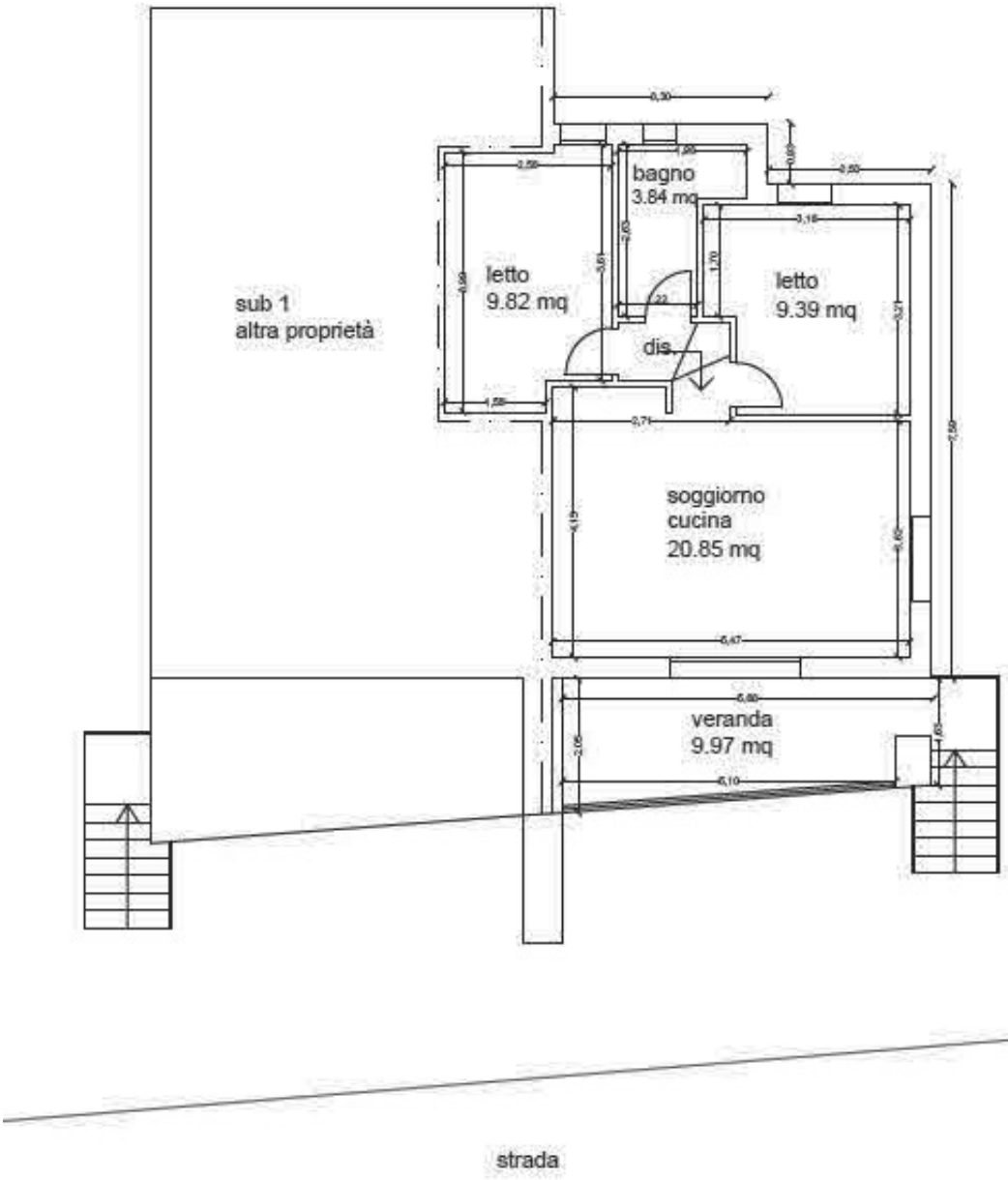
DATI PLANIMETRICI

SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE 55.10 mq

SUPERFICIE LORDA VERANDA COPERTA 11.06 mq

mappale 655 graffato all'immobile

corte comune
alle due unità
non recintata



Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato a destinazione mista di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Trinità d'Agultu e Vignola, in località Costa Paradiso, amena località turistica posta su un versante collinare con vista sul Golfo dell'Asinara. La località, a destinazione prettamente turistica ed abitata soprattutto durante la stagione estiva, raggiungibile con un tragitto di circa 90 minuti di percorrenza dall'aeroporto e dal Porto di Olbia e con un tragitto di durata analoga dall'aeroporto di Alghero. All'interno del comprensorio e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire dei servizi essenziali quali negozi di alimentari, farmacie ecc…
Caratteristica della zona è il bel panorama sul Golfo con vista fino alla Corsica e la bellezza e particolarità della natura circostante, rispettata e ben preservata nonostante la presenza delle abitazioni.
Nelle vicinanze l'Isola Rossa, le spiagge di Badesi e Vignola.

QUESITO TRE

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

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.
I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO

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

L'unità immobiliare è censita al catasto Fabbricati del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 7, al Foglio 7, Mappale 655, subalterno 2, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 m^2, rendita catastale € 415,75

- L'immobile risulta correttamente inserito in mappa

I dati catastali sono corretti.

QUESITO CINQUE – "Destinazione urbanistica/ di piano"

Indichi *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

Lo strumento urbanistico vigente prevede la destinazione seguente:

Zona F1, Insediamenti turistici pianificati.

Lottizzazione F1.7 del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola.

***QUESITO SEI* – "Conformità alla normativa – sanabilità"**

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

Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.2614/2637 del 09/10/1992.

L'unità immobiliare per quanto constatato, è conforme all'ultimo titolo edilizio in atti.

Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Trinità d'Agultu e Vignola, non è stata rinvenuta la licenza di abitabilità.

QUESITO SETTE

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

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli, né censo, ne livello, ne uso civico

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

QUESITO OTTO

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

L'unità immobiliare è inserita all'interno della Comunità del Territorio di "Costa Paradiso"

L' unità è soggetta, relativamente all'anno in corso, alle seguenti spese di gestione:

- € 261,63 (Acconto per gestione generale + perdita acquedotto come da estratto conto allegato)

In merito alle pendenze arretrate relative agli anni a partire dal 2016 e fino al 2024 gravanti sull'unità, che ammontano ad € 5'068,63, si riporta quanto comunicato dall'organo di gestione della Comunità:

Le quote dovute alla data odierna, per il lotto E 82 intestato a Raffi Guerrino, sono pari ad € 5.330,26, come da estratto conto allegato.

La pratica è seguita dal nostro legale che ha notificato decreto e precetto.

Si ritiene opportuno precisare che la Comunità del Territorio "Costa Paradiso", sulla scorta di espresse ed univoche qualificazioni giurisprudenziali sia di merito che di legittimità (ex multis sentenze Tribunale di Tempio P. n. 236/09 e n. 215/2013, Corte d'Appello di Cagliari, Sezione Distaccata di Sassari n. 115/2005 e Cass. n. 29755/2011), deve essere inquadrata nella figura del "consorzio di urbanizzazione".

Quanto alla normativa applicabile, viene costantemente affermato che, accanto all'innegabile connotato associativo, i consorzi di urbanizzazione si caratterizzano per un forte profilo di realità e che le obbligazioni assunte dai partecipanti hanno la natura di obbligazioni propter rem, essendo caratterizzate da una stretta inerenza alla res, cioè ai lotti edificatori ricompresi nel consorzio ed ai beni messi in comune tra i consorziati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e, per quanto riguarda la Comunità del Territorio di Costa Paradiso, più in particolare, che la componente reale, costituita per la gestione di beni e servizi comuni, prevale nettamente rispetto a quella personale e che, in ragione di ciò, "la disciplina ad essa applicabile deve essere rinvenuta in primo luogo nel Regolamento, e in secondo luogo – per quanto dal primo non previsto – nelle norme dettate in tema di condominio degli edifici, il quale con la Comunità condivide la natura di ente di gestione" ed ancora, "il suo funzionamento ed i rapporti tra essa e i partecipanti sono disciplinati dal Regolamento e, per quanto da questo non previsto, dalle norme e dai principi in tema di condominio di edifici" (così Trib. Tempio P., sent. n. 215/2013).

Pertanto, con l'acquisto del Lotto si diventa partecipante della Comunità del Territorio Costa Paradiso e si è quindi tenuti a contribuire agli oneri di gestione risultanti dai bilanci approvati, secondo le norme previste dal Regolamento, che si allega.

L'art. 64 del Regolamento, per quanto qui rileva, prevede che "chi subentra nei diritti di un partecipante è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese relative all'anno in corso ed a quelli precedenti".

Restiamo a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Si allegano copia della mail inviata dall'organo di gestione della Comunità, estratti conto dall'anno 2016 all'anno 2025 e regolamento della Comunità del Territorio Costa Paradiso. **(ALLEGATO I)**

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

QUESITO NOVE - " Divisione in lotti"

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

Si tratta di un'unica unità immobiliare, si procede alla formazione di un lotto unico.

QUESITO DIECI – "Divisibilità in natura"

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

l'unità immobiliare è pignorata per intero.

QUESITO UNDICI – "Stato del bene"

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

Libero
Non ci sono contratti d'affitto regolarmente registrati relativi all'unità in oggetto.
Si allega comunicazione relativa da parte dell'Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO H**)

QUESITO DODICI

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

L' immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione.

QUESITO TREDICI – "Regime vincolistico"

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

L'immobile è gravato da oneri e vincoli di natura consortile come da regolamento di condominio ed estratti conto allegati alla presente **(ALLEGATO I)**, è inoltre soggetto al versamento degli oneri per il completamento delle infrastrutture fognarie e depurative pari ad € 39/mc,

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

come da determinazione UTC n. 2 del 05.05.2021 e n.48 del 31.12.2021 e avviso emesso dall'Area Tecnica del settore edilizia privata in data 09.02.2024 che si allega in copia alla presente. **(ALLEGATO L)**

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

***QUESITO QUATTORDICI* – "Determinazione del valore"**

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

Premessa:

Si assume come metodo di stima il metodo sintetico – comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà, in base al parametro €/mq
Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI e le diverse offerte di unità immobiliari in vendita proprio nello stesso complesso residenziale, è stato possibile rilevare che immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 2'000,00 e i 3'500,00 €/mq.
Considerata la condizione attuale delle unità che necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria, la posizione, la tipologia ed il taglio, si può prendere come valore di riferimento **2'500.00 €/mq**.
Al valore unitario come sopra calcolato non vengono applicati ulteriori coefficienti riduttivi in quanto il prezzo al metro quadro applicato fa riferimento esattamente ad unità immobiliari edificate contemporaneamente a quelle oggetto della stima ed in condizioni analoghe.

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 7, mappale 655, sub 2
Valore al metro quadro € 2'500,00 x 58.00 mq = 145'000,00 €.

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di Unità Immobiliare censita al foglio 7, mappale 655, sub 2 del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola

PREZZO BASE: 145'000,00 €.

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520

ELENCO ALLEGATI:

1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO C)**
4) Estratto di mappa **(ALLEGATO D)**
5) Copia Concessioni Edilizie e grafici **(ALLEGATO E)**
6) Visure ipocatastali **(ALLEGATO F)**
7) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO G)**
8) Comunicazione Ag. delle Entrate Contratti di affitto **(ALLEGATO H)**
9) Regolamento consortile, Estratti conto spese gestione consorzio **(ALLEGATO I)**
10) Determine comune di Trinità per versamento oneri (**ALLEGATO L)**
11) Documentazione fotografica **(ALLEGATO M)**
12) Elaborati Grafici **(ALLEGATO N)**
13) Descrizione diritto di vendita editabile

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°18 pagine inclusa la presente e 14 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.
La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.
La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 14/11/2025

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli

Firmato Da: CATERINA FERRILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2f5e858e219869fb0b5510ccf30520