

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
DOCUMENTAZIONE
CATASTALE
AUTORIZZAZIONI
AMMINISTRATIVE**

Il C.T.U.:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE

[REDACTED]
[REDACTED]

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Data dell'incarico:
16.02.2022

Data del deposito Relazione Tecnica:
04.06.2022

Data del Rinvio:
12.07.2022



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA [REDACTED]
[REDACTED]

Con ordinanza del 16.02.2022 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 precedente quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute 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;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- 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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “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. 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, 1. 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;

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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;

QUESITO N. 8 – “Spese”

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;

QUESITO N. 9 – “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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “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** di natura condominiale (segnalando se gli stessi 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;

QUESITO N. 14 – “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

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., Dopo aver predisposto il **VERBALE DI SOPRALLUOGO**, (*allegato alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

L'immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

"Terreno in Comune di Arzachena, Loc. Suari Nieddi, distinto in Catasto Terreni al Fg 17, mapp. 3298".

QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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) **segnalandone immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti; **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene").

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** del bene nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Il pignoramento è stato **trascritto** in data **12.10.2021**, Reg. Gen. n. 10516, Reg. Part. n. 7506, presso l'Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a favore **[REDACTED]** gravante sull'immobile in oggetto.

PROVENIENZA

I beni pignorati hanno seguito i seguenti passaggi di proprietà:

Trascrizioni:



Reg. Part. nn. 154/155 – Reg. Gen. nn. 156/157 del 05.06.1974 Atto di Compravendita
a rogito [REDACTED]

[REDACTED] seguenti lotti in Comune di Arzachena in
Località “Li Suari Nieddi”:

- [REDACTED]: area fabbricabile di mq 2805 al C.T. Partita Terreni 4063 Fg 17 mapp. 55/b (definitivo 580) di are 28.05, confinante [REDACTED] con residua proprietà dello stesso venditore;
- Al [REDACTED]: area fabbricabile della superficie di mq 990 (novecentonovanta), confinante con residua proprietà dello stesso venditore da tutti i lati; in Catasto Partita Terreni 4063 intestata al venditore **Fg 17 mapp. 55/d (definitivo 601)** di are 9,90.

Trascrizioni Pregiudizievoli:

1) **Reg. Gen. n. 10516, Reg. Part. n. 7506 del 12.10.2021** Pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]
gravante sull'immobile in oggetto, gravante, tra gli altri, sul terreno in Comune di Arzachena, Loc. Suari Nieddi in C.T. al Fg 17 mapp. 3298. Di are 6, ca 48Gen.

Iscrizioni

Reg. Gen.n. 7781, Reg.Part. n. 962 del 20.07.2021 Ipoteca in rinnovazione derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO a favore [REDACTED]
[REDACTED] gravante, tra gli altri, sul terreno in Comune di Arzachena, Loc. Suari Nieddi in C.T. al Fg 17 mapp. 3298. Di are 6, ca 48Gen.

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Descrivere, 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.); **descrivere** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descrivere** 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;

Terreno sito in Comune di Arzachena, Loc. Cannigione - “Li Suari Nieddi”, distinto in Catasto Terreni al Fg 17, mapp. 3298.



1. - Ubicazione:

L'immobile pignorato si trova in Comune di Arzachena, in Loc. Cannigione - "Li Suari Nieddi", ha accesso attraverso strada sterrata.

1.a - COME RAGGIUNGERE L'IMMOBILE DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:

Dall'aeroporto di Olbia si giunge al lotto percorrendo la SS 125.

DISTANZA DA PORTO E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: Km 30 ca.

Porto di Olbia: Km 27 ca.

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili, ristoranti, negozi, market, ecc. si trovano ad alcune centinaia di metri dall'immobile.

DISTANZA DAL MARE

La spiaggia più prossima si trova a circa 1 Km ca di distanza.

2 - Descrizione della zona:

La lottizzazione di cui è parte il terreno in oggetto **non è urbanizzata**, il terreno in oggetto si presenta allo stato naturale, il lotto ha libero accesso, si accede direttamente dalla strada.

Il lotto in esame ha forma rettangolare, si sviluppa su un declivio naturale, con pendenze variabili, sono presenti massi in pietra naturale affioranti.

Vista mare dalle quote più alte del terreno.

L'area presenta una vegetazione bassa costituita da arbusti tipici della macchia mediterranea, ginepri e macchia mediterranea fiorita.

La zona circostante il terreno è a prevalente destinazione residenziale, zona tranquilla, strade ampie a reticolato. L'urbanizzazione primaria delle zone limitrofe è completa, le strade sono asfaltate, l'illuminazione pubblica è presente.

Le unità immobiliari presenti nella zona sono prevalentemente ad uso abitativo con prevalenza della tipologia case plurifamiliari, "a schiera" e villette singole.

- Il terreno **confina** con con residua proprietà dello stesso venditore da tutti i lati, salvo altri.

CONSISTENZA

- Consistenza catastale: are 6, centiare 48;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata diffidenza: 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 relativi all’immobile in oggetto (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini), **corrispondono** ai dati riportati nel pignoramento.

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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; in particolare, al fine di rendere possibile un’esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all’esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l’attuale destinazione del bene, l’esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l’immobile non risulti inserito **in mappa** (il che, salvo l’ipotesi di vendita in un unico lotto dell’intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d’impedimento alla stessa pronuncia dell’ordinanza di vendita), l’esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l’autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;

L’immobile pignorato risulta accatastato come di seguito:

- **TERRENO** in Comune di Arzachena, Loc. “Li Suari Nieddi”, censito al **C.T. al fg 17, mapp. 3298**, Re Dominicale Euro 0,50, Reddito Agrario Euro 0,33, intestato [REDACTED] (proprietà per 1000/1000);

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il terreno sito in Comune di Arzachena in “Loc. Cannigione” distinto in Catasto Terreni al **Fg 17 Mappale 3298**:

- **ricade parzialmente in zona C4 - zona di espansione residenziale - Arzachena e Cannigione**, disciplinata dall’Art. 51 delle N.T.A. del P.d.F.;
- Ricade interamente in zona P.d.L. Li Suari Nieddi – Comparto A – Area sottoposta a P.d.L Li Suari Nieddi – Comparto A – Area sottoposta a P.d.L. – Aree sottoposte al piano di lottizzazione “Li Suari Nieddi” – Comparto A” identificate come “Area sottoposta a P.d.L.”;
- Ricade interamente in zona Hg0 – Area a pericolosità geologica bassa;
- Ricade interamente in zona Rg0 – Area a rischio geologico basso;



- Ricade interamente in zona Aree Vincolate ex Art. 136 L. 1497/39 – Aree Vincolate ai sensi degli artt. 136 e 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
- Ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico – Aree facenti parte dei Beni identitari ex Art. 143 D.Lgs 42/2004 e succ. mod. disciplinante dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.

(Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica)

QUESITO N. 6 – “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. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Il terreno oggetto di perizia, sito in Comune di Arzachena, Loc. Cannigione, fa parte del **Piano di Lottizzazione** denominato **“Li Suari Nieddi”**;

si riporta di seguito la successione cronologica degli atti, delle autorizzazioni amministrative e delle delibere relative alla Convenzione del Piano di Lottizzazione **“Li Suari Nieddi” Comparto A**, riportate nella memoria allegata al Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale N. 11 del 03/04/2019 di cui si allega copia:

- Con Atto Notaio Dr. Fabio Papaccio in Tempio Pausania, in data 23.11.2004, rep. n. 55920, registrato a Tempio Pausania il 13.12.2004 al n. 1022, veniva stipulata la **Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione denominato “Li Suari Nieddi” Comparto A**, ricompreso nell'ambito della zona urbanistica C/4 del vigente Programma di Fabbricazione, in Località Cannigione;
- Ai sensi dell'Art. 27 della Convenzione, il termine di validità decennale **scadeva** il 17.11.2014;
- In data 23.07.2010 veniva rilasciata **Concessione Edilizia n. 177 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della Lottizzazione Li Suari Nieddi** Comparto A;
- **L'inizio dei lavori** veniva comunicato in data 11.07.2011;
- In data 18.02.2010, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10, veniva riconosciuta **l'interclusione** del comparto A del P. di L. Li Suari Nieddi, ai sensi del 1° comma dell'art. 15 delle NTA del vigente PPR;
- Con nota prot. N. 17637 del 15.05.2013, i lottizzanti chiedevano di poter usufruire di una **proroga** ai sensi della legge 9 agosto 2013 n. 98;



- In data 21.11.2017, con istanza prot. N. 44974, il sig. [REDACTED], in qualità di lottizzante e unico **rappresentante dei lottizzanti**, nominato in forza dell'art. 25 della convenzione di lottizzazione, chiedeva di poter **prorogare l'efficacia della stessa per ulteriori anni tre**, impegnandosi ad allegare la documentazione necessaria al rinnovo della convenzione;
- In merito alla richiesta di proroga, il Consiglio Comunale, con atto n. 26 del 27 giugno 2018 **autorizzava la proroga** dei termini di validità della Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione convenzionata “Li Suari Nieddi” mediante stipula di atto aggiuntivo, in conformità a quanto stabilito rispettivamente all'art. 27 della Convenzione di Lottizzazione, nonché da quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 15 delle NTA del vigente PPR, approvato con DPGR 7 settembre 2006 n. 82, e contestualmente prorogava il termine di validità della lottizzazione per un ulteriore periodo di tre anni a partire dalla data di stipula dell'atto aggiuntivo, termine necessario per completamento delle infrastrutture;
- Rilevato successivamente che in data 6 novembre 2017 [REDACTED] [REDACTED], proprietari di alcuni terreni ricompresi nel P. di L. Li Suari Nieddi, venuta meno la validità del P. di L., **revocavano la procura** al sig. [REDACTED] (Atto notarile del Dr. Giuseppe Tedone , rep. n. 52553 racc. n. 22905 – Reg.32167 serie 1T);
- In data 24.10.2018 i [REDACTED] avevano presentato Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per l'annullamento della Delibera di Consiglio comunale n. 26/2018;
- Alla data della richiesta di proroga della Convenzione [REDACTED] non risultava legittimato alla presentazione dell'istanza essendo intervenuta la revoca della procura avvenuta con atto notarile del del Dr. Giuseppe Tedone , rep. n. 52553 racc. n. 22905 – Reg.32167 serie 1T in data 6.11.2017;
- Lo stesso non rappresentava più la totalità della proprietà del comparto edificatorio Li Suari Nieddi;
- Lo stesso, informato della revoca di incarico, non si attivava tempestivamente nei confronti dell'Ente al fine di interrompere il procedimento amministrativo avviato;
- In seguito alla revoca della procura in capo al [REDACTED], i proprietari interessati alla proroga dei termini della convenzione avrebbero dovuto attivare le procedure di cui all'art. 3 comma 3 della L.R. 20/91;
- Considerato che detto procedimento non è stato avviato, con l'adozione della delibera di Consiglio Comunale n. 26/2018 si è involontariamente determinato un illegittimo affidamento in capo al [REDACTED];



- Poiché si era ritenuto che sussisteva l'interesse pubblico a che l'atto deliberativo potesse essere annullato in autotutela ex art. 21 nonies della L. 241/90, pertanto i lottizzanti interessati alla proroga non avrebbero potuto procedere alla stipula dell'atto integrativo di convenzione;
- Dato atto che è nell'interesse dell'amministrazione comunale consentire il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi sanciti nella convenzione urbanistica del 23.11.2004 – Rep. 55920, i **lottizzanti interessati alla proroga della Convenzione potranno ottenere la concessione attivando preventivamente le procedure di cui all'art. 3 comma 3 della L.R. 20/91, di cui dovrà essere data opportuna dimostrazione.**
(L.R. 20/91 Art. 3, comma 3 - **Disposizioni per i piani attuativi:** “*Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari*”.

- Con **Verbale di deliberazione** del Consiglio Comunale N. 11 del 03/04/2019, si è deliberato **di annullare** ex art. 21 nonies della Legge 241-90 la deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 27 giugno 2018 avente ad oggetto “**Rinnovo Convenzione per completamento urbanizzazione del Piano di Lottizzazione Zona C4 del vigente Piano di Fabbricazione art. 15 comma 1 delle NTA del vigente PPR**”

Annnullamento in autotutela del Rinnovo della Convenzione.

RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA REALIZZAZIONE DI VILLA CON PISCINA

- In data 28.06.2010 è stata presentata dal [REDACTED], la **Richiesta di Concessione Edilizia** relativa alla realizzazione di una **villa con piscina** disposta su tre livelli, della superficie coperta di mq 127,51, ricadente nel lotto n. 18 del Piano di Lottizzazione “La Suara Niedda” da eseguirsi in Comune di Arzachena, Loc. Cannigione, nell’area distinta in C.T. al fg 17 mapp. 601;
- Relativamente alla P.E. n. 291/10 – **Realizzazione villa con piscina** - Lottizzazione Li Suari Nieddi, l’Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena, con comunicazione Prot. N. 34005/2010, ha espresso **PARERE SOSPENSIVO** per i seguenti motivi:
“*Il rilascio della Concessione è subordinato alla certificazione da parte del Direttore dei Lavori circa lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla Concessione Edilizia N. 177/2010, come previsto dall’art.. 17 della Convenzione di lottizzazione del 23.11.2004 Rep. 55920 Acquisizione Autorizzazione Paesaggistica*”.

Pertanto, poichè **ad oggi** non sono state realizzate le opere di urbanizzazione, **non è possibile ottenere il rilascio della Concessione Edilizia di cui è stata fatta richiesta.**



QUESITO N. 7 – “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;

Considerate le caratteristiche dell’immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **un unico lotto**:

TERRENO in Comune di Arzachena, Loc. Cannigione “Li Suari Nieddi”, censito al C.T. al fg 17, mapp. 3298, confinante con residua proprietà dello stesso venditore da tutti i lati, salvo altri.

Valore stimato: € 115.000,00

QUESITO N. 8 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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’immobile in oggetto è **pignorato per l’intero**.

QUESITO N. 9 – “Stato del bene”

Accerti se l’immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto di pignoramento sia la **nuda proprietà** o **l’usufrutto** deve sempre indicarsi l’età dell’usufruttuario o la durata dell’usufrutto se a termine.

Dica se è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10 della sezione II delle “Disposizioni generali”); **dica** se l’immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall’ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);



1. - Attualmente il terreno in Comune di Arzachena, Loc. Cannigione - “Li Suari Nieddi” censito al C.T. al fg 17, mapp. 3298, è **libero**.

Titolo di proprietà:

Atto di Compravendita a rogito Dott. Mario Francesco Campus Notaio in Ozieri del 24.12.1973 registrato in data 05.06.1974 Reg. Part. nn. 154/155 – Reg. Gen. nn. 156/157 con [REDACTED] seguenti lotti in Comune di Arzachena in Località “Li Suari Nieddi”:

- [REDACTED]: area fabbricabile di mq 2805 al C.T. Partita Terreni 4063 Fg 17 mapp. 55/b (definitivo 580) di are 28.05, confinante [REDACTED] e con residua proprietà dello stesso venditore;
- [REDACTED]: area fabbricabile della superficie di mq 990 (novecentonovanta), confinante con residua proprietà dello stesso venditore da tutti i lati; in Catasto Partita Terreni 4063 intestata al venditore **Fg 17 mapp. 55/d (definitivo 601) di are 9,90.**

QUESITO N. 10 – “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** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità relativi all'immobile in oggetto.

Non risultano oneri di natura condominiale da corrispondere.

QUESITO N. 11 – “Determinazione del valore”

Determini il valore dell'immobile sia libero che occupato, con specifico riferimento ai criteri di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c.

Il valore più probabile del terreno sito in Comune di Arzachena Loc. Cannigione, censito al C.T. al fg , 17 mapp. 3298, è stato stimato a corpo in Euro 115.000,00.

Valore stimato: **Euro 115.000,00**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

“OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

la localizzazione;



pregio ambientale e panoramicità;
previsioni di piano.

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata al signori [REDACTED], proprietario dell'immobile e [REDACTED] (per il Creditore precedente).

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania 04.06.2022

[REDACTED]



Si allegano:

1. - *Verbale di sopralluogo;*
2. - *Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:*
- Terreno distinto al C.T. al fg 17, mappale 3298;
3. - *Planimetria catastale dell'immobile pignorato scala 1:1000;*
4. - *Documentazione relativa alla richiesta di Concessione Edilizia villa su terreno:*
 - ***Richiesta Concessione Edilizia in data 28.06.2010;***
 - *Planimetrie di progetto;*
 - *Calcoli volumetrici e tabella superfici R.A.I.*
 - *Relazione Tecnica;*
 - *Comunicazione Prot. N. 34005/2010 - Realizzazione villa con piscina, PARERE SOSPENSIVO Relativamente alla P.E. n. 291/2010;*
 - ***Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale N. 11 del 03/04/2019, annullamento in autotutela.***
5. - *Certificato di destinazione urbanistica;*
6. - *Documentazione fotografica relativa all'immobile pignorato;*
7. - *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo GES. n° 191/2001;*
8. - *Fatture e ricevute spese.*

