

TRIBUNALE CIVILE E PENALE
TEMPIO PAUSANIA (Provincia di Sassari)
PROCEDURA ESECUTIVA N° 208/2017 R.G.Es.



CONTRO

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
INGIUNZIONE INCARICO AL C.T.U.
DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE
RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA

Dr.ssa Antonia Palombella
16/02/2024
31/08/2024
01/10/2024

PERIZIA DI STIMA_RELAZIONE FINALE

TEMPIO PAUSANIA li: 31 agosto 2024

IL C.T.U.

Arch. GIUSEPPE SABA

Procedura Es. n. **208/2017** R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione dr.ssa **ANTONIA PALOMBELLA**

Parti in causa:

Parte Attrice Es. 208/2017 R.G.S.: [REDACTED]
[REDACTED] costituitosi in giudizio con avv. ti
[REDACTED] con studio legale domiciliato in [REDACTED] via [REDACTED]
[REDACTED];

Creditore insinuato: [REDACTED] con sede in
[REDACTED], costituitosi in giudizio con avv. [REDACTED] con studio
in [REDACTED];

Creditore intervenuto: [REDACTED] con sede
in [REDACTED], costituitosi in giudizio con [REDACTED] con
[REDACTED];

Parte Esecutata: [REDACTED] con domicilio in via
[REDACTED].

PREMESSA

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto arch. Giuseppe SABA, con studio in Tempio Pausania via Giuseppe Saragat n° 10, in data 16/02/2024 prestava giuramento in qualità di esperto estimatore per rispondere ai quesiti di cui alle linee guida pubblicate nel sito del Tribunale e nelle quali si dispone che l'esperto stimatore depositi la perizia di stima attenendosi analiticamente alle seguenti disposizioni:

- a) **Verifichi**, 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.
- 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.**
- 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



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

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) **Alleggi**, 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 ausiliario 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.
- 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:
- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
 - ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
 - iii) 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 nell' PROCEDURA 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 di 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.P.R. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.
- 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 alleggi 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 esecutata 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

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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 5 di 47

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 esecutata 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.**
- 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 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.
- 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 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...). 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;*

Il CTU, in data 20/02/2024, con istanza depositata nel fascicolo telematico della Causa comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali.

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. nota di trascrizione a ruolo del pignoramento;
2. Atto 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 18/02/2024;
2. Visure planimetriche rilasciate in data 20/02/2024;
3. Visura catastale storiche rilasciata in data 11/03/2024;
4. Visura catastale attuale rilasciata in data 11/03/2024;
5. Ispezione ipotecaria - Nota di trascrizione in data 19/02/2024;
6. Concessioni Edilizie/Agibilità – consegnate copie in data 03/04/2024 con richiesta a mezzo posta certificata, per accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Arzachena prot. n. 13436 del 18/03/2024;



Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI:

- **ATTO PUBBLICO**, rogito Notaio [REDACTED] in data 09/02/2007, repertorio 65005/23399, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 15/02/2007 ai numeri 327 di particolare e 2337 di generale, nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di proprietà, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

▪ PIGNORAMENTO:

- **ATTO GIUDIZIARIO**, notificato da Ufficiale Giudiziario in data 13/07/2017 – Rep. 1148/2017, portante atto cautelare, trascritto in data 27/07/2017 ai numeri 4459 di particolare e 6482 di generale portante ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO su immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e precisamente

immobile al P.T. categoria C/1 di mq 57 distinto in catasto fabbricati al foglio 40 mappale 3479 subalterno 1; immobile al P.T. categoria C/1 di mq 54 distinto in catasto fabbricati al foglio 40 mappale 3479 subalterno 2; immobile al P.T. categoria C/1 di mq 54 distinto in catasto fabbricati al foglio 40 mappale 3479 subalterno 3; immobile al P.T. categoria C/1 di mq 198 distinto in catasto fabbricati al foglio 40 mappale 3479 subalterno 4.

▪ IPOTECHE:

- **ISCRIZIONE del 15/02/2007** – Registro Particolare 327, Registro Generale 2337 – Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 65005/23399 del 09/02/2007, portante 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:

provenienza per [REDACTED]

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio E [REDACTED] in Olbia del 06/05/2005 repertorio 128297/29210, portante compravendita, trascritta in data 17/05/2005 n. 3426 di particolare e 5514 di generale contro la [REDACTED] nata ad [REDACTED]



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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 8 di 47

██████████ che vende la piena proprietà in favore di ██████████ nat ██████████
ad ██████████ codice fiscale ██████████, ██████████
██████████ che interviene al presente atto ai sensi e per gli effetti di cui all'art.
178 C.C. nella sua qualità di Titolare della Ditta Individuale ██████████
██████████ corrente i ██████████ avente ██████████
██████████ che accetta ed acquista beni siti in comune di Arzachena distinti in catasto
terreni al foglio 40 mappale 1550 di mq 510 e mappale 3163 di mq 242.

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 18/02/2024 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilasciare copia, dell'ESTRATTO DI MAPPA in comune di Arzachena, viale Costa Smeralda n. 212, foglio 40 particella 3479;
- In data 19/02/2024 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilasciare copia della VISURA PLANIMETRICA della u.i.u. in comune di Arzachena, viale Costa Smeralda n. 212, foglio 40 particella 3479 subalterni 1,2,3,4;
- In data 11/03/2024 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilasciare copia della VISURA STORICA PER IMMOBILE della u.i.u. in comune di Arzachena, viale Costa Smeralda n. 212, foglio 40 particella 3479 subalterni 1,2,3,4.

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 depositate nel fascicolo telematico 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 18/03/2024 prot. n. 13436, risultavano essere state rilasciate una serie di titoli abilitativi a costruire e cioè:

- **Concessione Edilizia n. 292/2006 del 30/08/2006**, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente **“la costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell’ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima, nell’area e/o immobile censito in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena” intestata a** [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 02/2008 del 09/01/2008**, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente **“Variante in corso d’opera alla costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell’ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima (rif. P.E. n. 509/05 – CE n. 292/06), nell’area e/o immobile censito in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena” intestata** [REDACTED]

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 18/03/2024 prot. n. 13436, 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:

- **Certificato di Agibilità rilasciata in data 19/02/2008 per le pratiche edilizie n. 509/2005 e n. 37/207**, emessa dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena inerente **“un edificio Commerciale-Residenziale censito al NCEU al foglio 40 mappale 3479, sito in comune di Arzachena, nel Viale Costa Smeralda lotto 45 Lottizzazione Fraicu” intestata a** [REDACTED]

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** a rogito notaio [REDACTED] in Olbia del 06/05/2005 repertorio 128297/29210, portante compravendita, trascritta in data 17/05/2005 n. 3426 di particolare e 5514 di generale contro [REDACTED] nat [REDACTED] ad [REDACTED] in data [REDACTED] che vende la piena proprietà in favore di [REDACTED]



_____ che accetta ed acquista beni siti in comune di Arzachena distinti in catasto terreni al foglio 40 mappale 1550 di mq 510 e mappale 3163 di mq 242.

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 di pignoramento 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 di pignoramento, in generale consentono di individuare l'intero compendio edificatorio sito in Arzachena viale Costa Smeralda n. 212.

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

Il CTU riferisce che la storia catastale degli immobili pignorati è stata riportata nella visura storica per singolo immobile e allegate 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 così come riportato negli atti della



Causa.

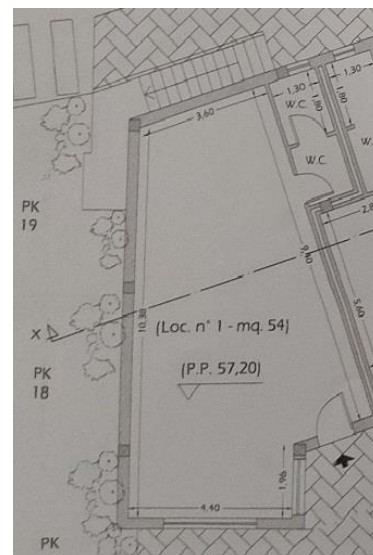
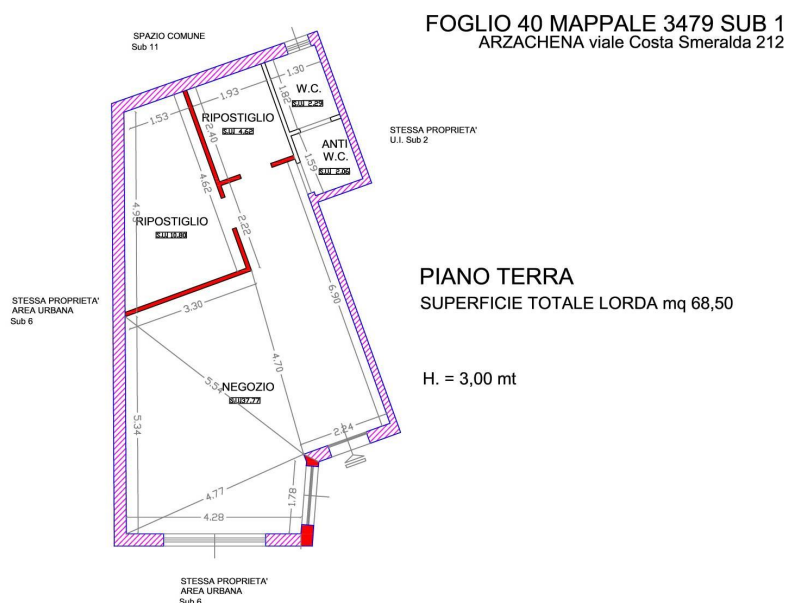
Dall'esame della documentazione catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari e dall'esito della visita del luogo oggetto della causa è emerso quanto segue:

Locale commerciale ad uso “negozio” foglio 40, mappale 3479, sub 1 in Arzachena viale Costa Smeralda n. 212.

Dall'esame della documentazione grafica allegata alle C.E., dall'esame dell'estratto di mappa foglio 40 particella 3479 e dai riscontri sullo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo primo accesso eseguito in data 29/04/2024 è emerso che il locale commerciale pignorato è confinante con stessa proprietà sub 6 classificata come "*area urbana*", con stessa proprietà sub 2 e spazi condominiali comuni.

Per chiarire meglio lo stato dei luoghi si prenda visione dello schema grafico e della foto di seguito riprodotte.

Schemi grafici (in rosso si evidenziano le variazioni rispetto al progetto originale)



Schema grafico rilievo dello stato attuale

Schema grafico dello stato di progetto originario approvato

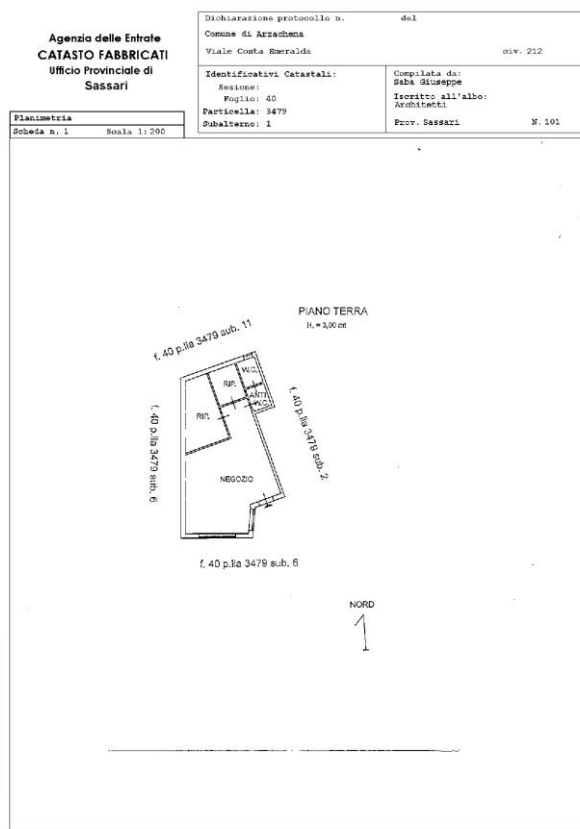
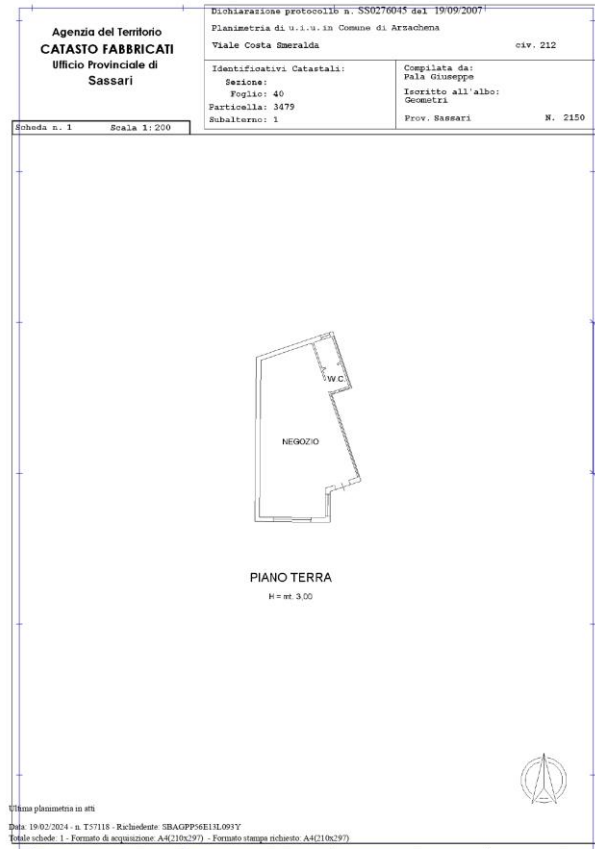
STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 12 di 47

Data 19/02/2024 - n. T57118 - Richiedente: SBAGPP56EHL093Y



Schema grafico della Planimetria Catastale agli atti prima del sopralluogo e dopo aggiornamento catastale



Foto interno dello stato attuale



Dalla verifica fatta dal CTU in sede di sopralluogo primo accesso, dalla comparazione degli elaborati progettuali agli 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:

Trattasi di un ampio locale posto al P.T. e adibito, all'epoca del sopralluogo ad attività di **“Servizi di pompe funebri e attività connesse”** a cui si aggiungono due locali ripostiglio, un locale WC e un locale anti-Wc.; sullo spazio sub 6 classificata come **“area urbana”** e comune alle U.I. sub 1,2,3,4 affacciano le vetrine dell'u.i. e la porta di accesso alla stessa.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato una distribuzione interna diversa nelle partizioni interne rispetto sia alla planimetria catastale che alla planimetria del progetto originario concesso; infatti, sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso per ricavare, *ex novo*, due ripostigli adibiti a deposito materiale attinente all'attività intrapresa; negli atti progettuali depositati nell'ufficio tecnico comunale non si trovano autorizzazioni che giustificano la loro realizzazione.

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 24/06/2024 con pratica n. SS0077819 è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari la ricevuta dell'avvenuta denuncia di variazione catastale; gli atti della avvenuta variazione catastale sono allegati alla presente relazione peritale.

Il CTU precisa che, durante un secondo sopralluogo, effettuato in data 21/05/2024 per procedere al “primo accesso” nell'immobile Foglio 40, Mapp. 3479, sub 4, così come risulta da apposito verbale, il locale destinato ad ospitare l'attività di **“Servizi di pompe funebri e attività connesse”**, da ispezione esterna fatta attraverso le ampie vetrine, è risultato che quasi tutto l'arredo e le suppellettili presenti all'epoca dell'accesso del 29/04/2024 è stato portato via facendo presupporre, che l'attività abbia traslocato in altra sede così come si evince anche da una comunicazione scritta a mano posta all'interno del vetro della porta di accesso all'immobile.

Locale commerciale ad uso “negozio” foglio 40, mappale 3479, sub 30 (ex sub 2 ed ex sub 3 entrambi soppressi) in Arzachena viale Costa Smeralda n. 212.

Dall'esame della documentazione grafica allegata alle C.E., dall'esame dell'estratto di mappa foglio 40 particella 3479 e dai riscontri sullo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo primo accesso eseguito in data 29/04/2024 è emerso che il locale commerciale pignorato è confinante con stessa proprietà sub 1, stessa proprietà sub 4 e spazi condominiali.

Per chiarire meglio lo stato dei luoghi si prenda visione dello schema grafico e della foto di seguito riprodotte.



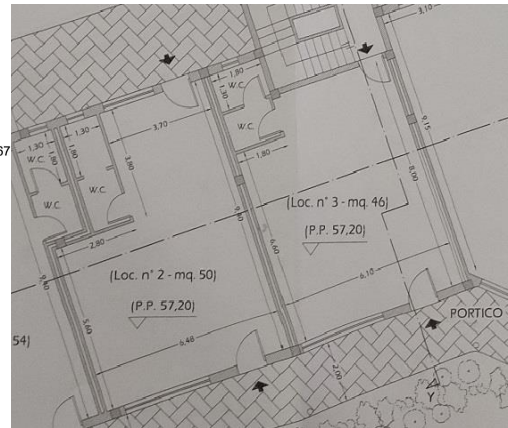
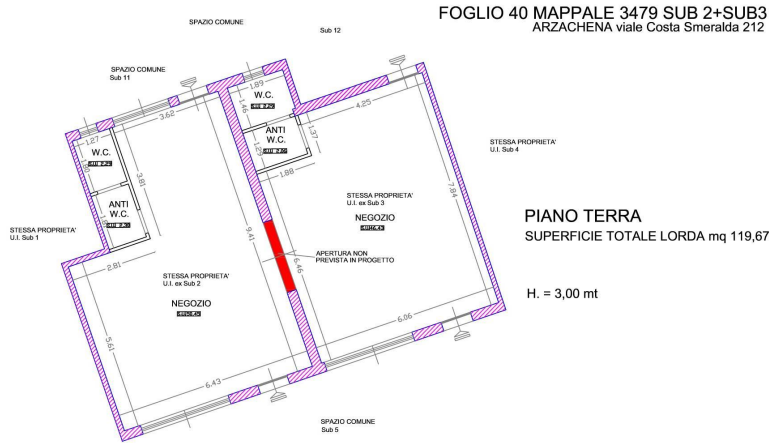
STUDIO TECNICO Arch. Giuseppe SABA

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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

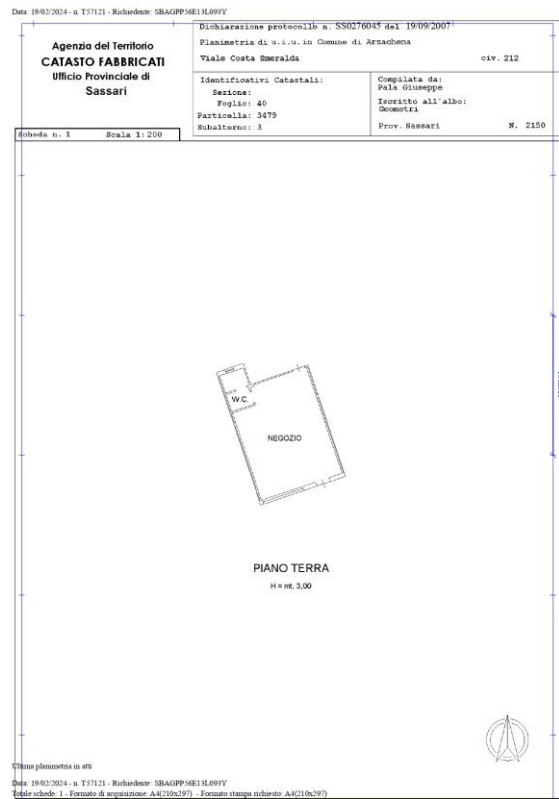
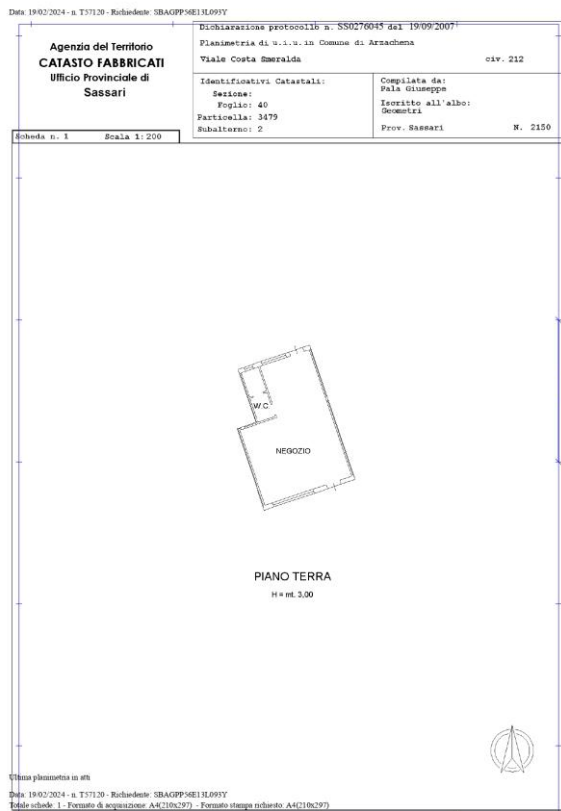
Pag. 14 di 47

Schemi grafici (in rosso si evidenziano le variazioni rispetto al progetto originale)



Schema grafico rilievo dello stato attuale

Schema grafico dello stato di progetto originario approvato

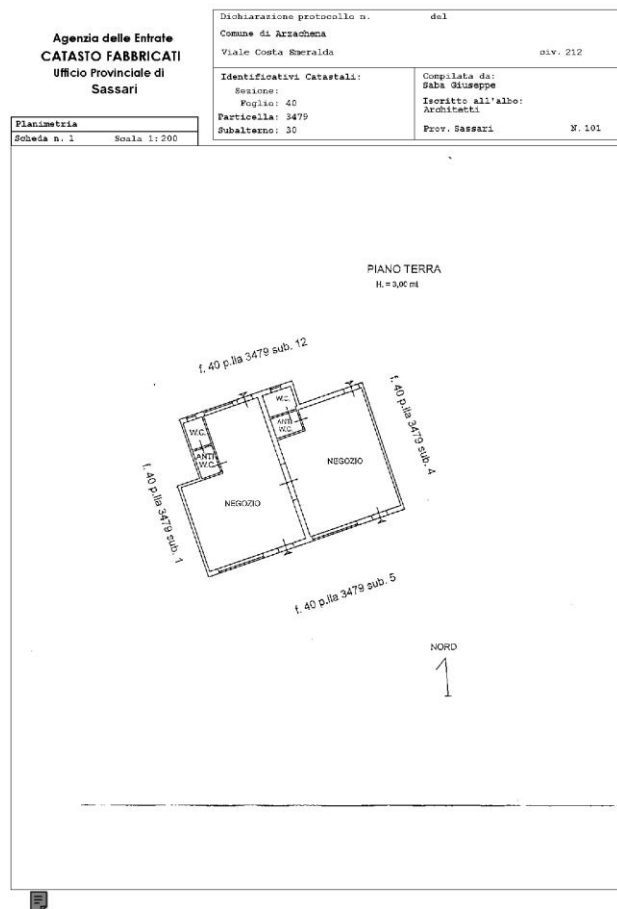


STUDIO TECNICO Arch. Giuseppe SABA

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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 15 di 47



Schema grafico della Planimetria Catastale delle u.i. agli atti prima del sopralluogo e dopo aggiornamento catastale



Foto interno dello stato attuale

Dalla verifica fatta dal CTU in sede di sopralluogo primo accesso, dalla comparazione degli elaborati progettuali agli 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:

Trattasi di due ampi locali posti al P.T., liberi, da adibire ad attività commerciale “negozio di.....) completi di due locali WC e due anti Wc.; sullo spazio sub 6, classificata come “area urbana” e comune alle U.I. sub 1,2,3,4, affacciano le vetrine dell'u.i. e le porte di accesso allo stesso poste fronte viale Costa Smeralda n° 212 e sullo spazio comune sub 11 e sub 12 affacciano altre vetrine e altre due porte di accesso.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato la *fusione ex novo* in un'unica u.i. delle originarie u.i. sub 2 e sub 3; questa fusione è stata generata dalla realizzazione di un'ampia apertura sulla muratura di divisione tra i due locali che ha consentito di aumentare, sensibilmente, la superficie commerciale dell'immobile stesso; negli atti progettuali depositati nell'ufficio tecnico comunale non si trovano autorizzazioni che giustificano la fusione delle due u.i..

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 24/07/2024 con pratica n. SS0092206 è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari la ricevuta dell'avvenuta denuncia di variazione catastale da dove risulta la soppressione dei mappali sub 2 e sub 3 e la creazione di una nuova u.i. con sub 30; gli atti della avvenuta variazione catastale sono allegati alla presente relazione peritale.

Locale commerciale ad uso “negozio” foglio 40, mappale 3479, sub 4 in Arzachena viale Costa Smeralda n. 212.

Dall'esame della documentazione grafica allegata alle C.E., dall'esame dell'estratto di mappa foglio 40 particella 3479 e dai riscontri sullo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo primo accesso eseguito in data 29/04/2024 è emerso che il locale commerciale pignorato è confinante con stessa proprietà sub 3, strada pubblica per tre lati e spazi condominiali.

Per chiarire meglio lo stato dei luoghi si prenda visione dello schema grafico e della foto di seguito riprodotte.

Schemi grafici (in rosso si evidenziano le variazioni rispetto al progetto originale)

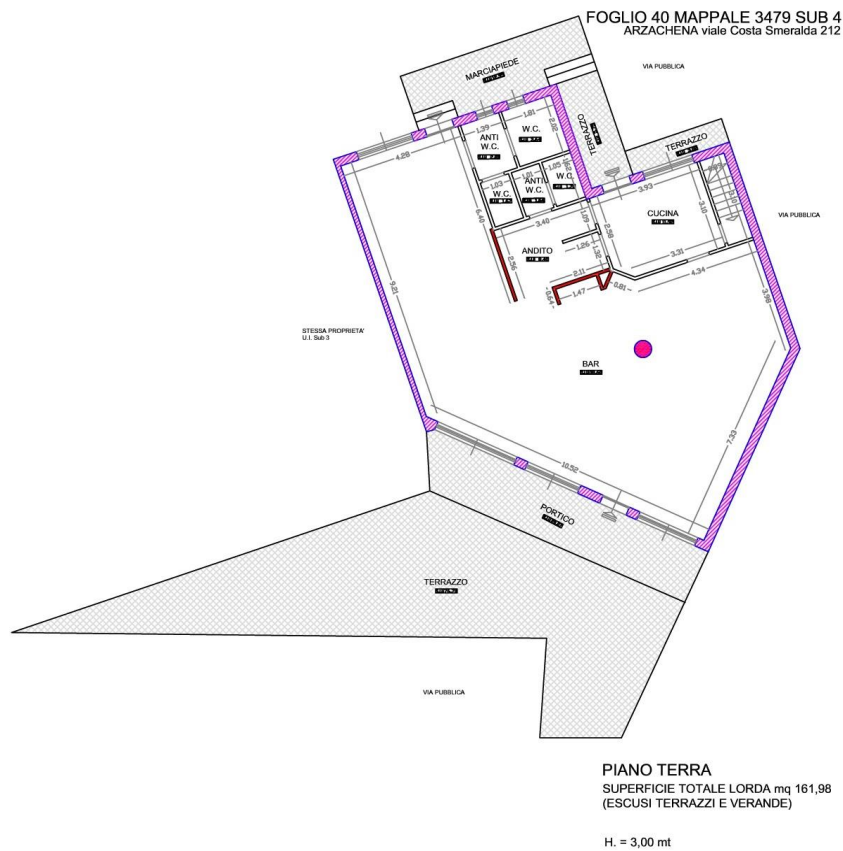


STUDIO TECNICO Arch. Giuseppe SABA

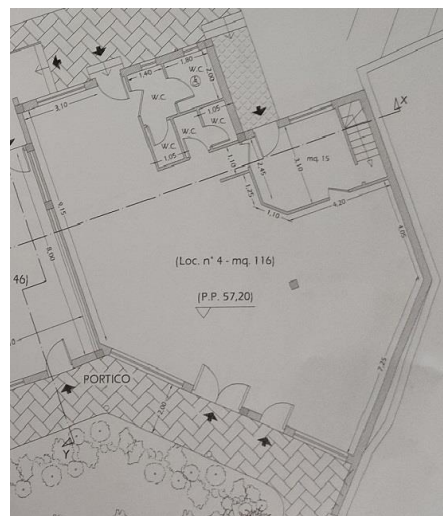
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 208/2017 RGs - RELAZIONE PERITALE

Pag. 17 di 47



Schema grafico rilievo dello stato attuale P.T.



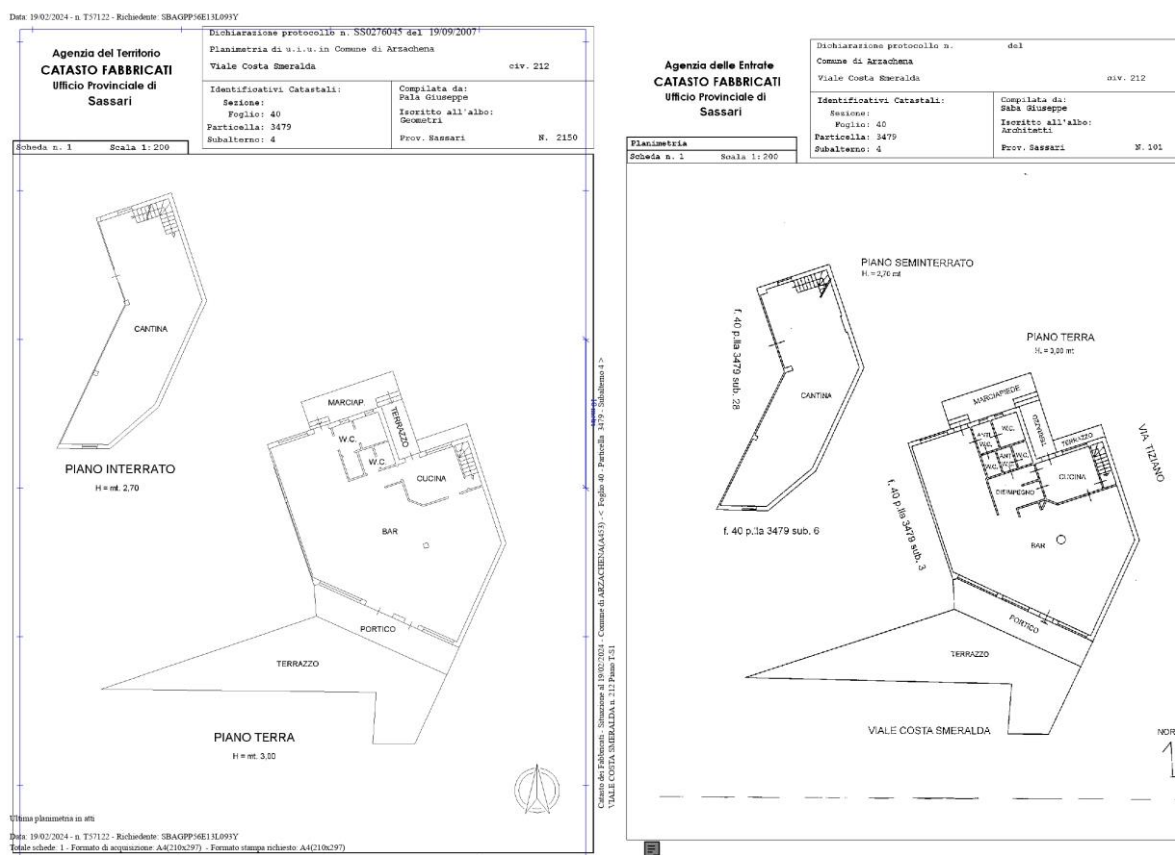
Schema grafico dello stato di progetto originario approvato P.T.

STUDIO TECNICO Arch. Giuseppe SABA

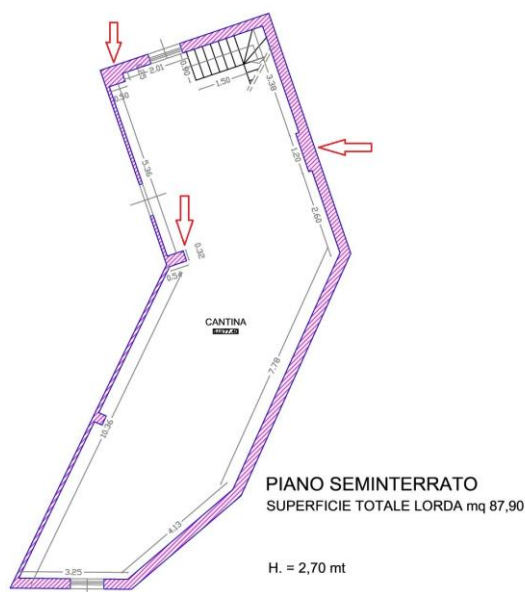
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 18 di 47



Schema grafico della Planimetria Catastale agli atti prima del sopralluogo e dopo aggiornamento catastale



Schema grafico rilievo dello stato attuale P.S1



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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 19 di 47



Schema grafico dello stato di progetto originario approvato P.S1



Foto esterno dello stato attuale

Dalla verifica fatta dal CTU in sede di sopralluogo primo accesso, dalla comparazione degli elaborati progettuali agli 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:

Trattasi di un ampio locale posto al P.T. e adibito ad attività commerciale come "bar-ristorante" completo di locale disimpegno, locale cucina, locali WC e anti Wc., vano scala interno e cantina nel seminterrato; sullo spazio esterno di pertinenza (terrazzo/portico) affacciano le vetrine principali del bar e la porta di accesso allo stesso. Sul retro troviamo altri terrazzini di pertinenza e le finestre dei locali adiacenti.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato una distribuzione interna diversa nelle partizioni interne, al piano terra, rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria del progetto originario concessionato; infatti, sono stati ricavati con delle tramezzature in cartongesso, ex novo, un locale disimpegno antistante il locale cucina e un pilastro (probabilmente in c.a.) posto in prossimità del bancone bar; negli atti progettuali depositati nell'ufficio tecnico comunale non si trovano autorizzazioni che giustifichino la loro realizzazione.

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 24/06/2024 con pratica n. SS0077819 è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari la ricevuta dell'avvenuta denuncia di variazione catastale; gli atti della avvenuta variazione catastale sono allegati alla presente relazione peritale.

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

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.

Gli immobili pignorati in comune di Arzachena, Viale Costa Smeralda n. 212, Foglio 40, particella 3479 sub 1-2-3-4, sono intestati [REDACTED] per 1/1 di proprietà.

Con comunicazione a mezzo posta certificata di cui al prot. n. 29367 del 13/05/2024 il CTU provvedeva a richiedere all'Ufficio stato civile del comune di Arzachena l'estratto del certificato di matrimonio dell'esecutato; in data 14/05/2024 veniva rilasciato l'atto richiesto, che si allega in copia alla presente relazione nell'ALLEGATO_DOCUMENTI_VARI, da dove risulta che [REDACTED]

[REDACTED] nello stesso certificato è presente una nota a margine in cui si certifica che [REDACTED]

[REDACTED] hanno stipulato convenzione matrimoniale (separazione dei beni).



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., calcolerà 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 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.

Gli immobili pignorati in comune di Arzachena, Viale Costa Smeralda n. 212, Foglio 40, particella 3479 sub 1-2-3-4, sono intestati a [REDACTED] per 1/1 di proprietà.

In particolare, è stato accertato che:

- **Locale commerciale ad uso “negozi” foglio 40, mappale 3479, sub 1** in Arzachena viale Costa Smeralda n. 212; alla data del 29/04/2024, data sopralluogo “primo accesso” del 29/04/2024 risultava essere occupato dalla ditta individuale [REDACTED] mentre, da una ispezione esterna fatta attraverso le ampie vetrine in data 21/05/2024, è risultato che quasi tutto l’arredo e le suppellettili presenti all’epoca del primo sopralluogo sono stati portati via facendo presupporre, che l’attività avesse traslocato in altra sede per cui, l’immobile si presumerebbe libero e/o in fase di liberazione.
- **Locale commerciale ad uso “negozi” foglio 40, mappale 3479, sub 30 (ex sub 2 ed ex sub 3 entrambi soppressi)** in Arzachena viale Costa Smeralda n. 212 risulta essere libero;



- **Locale commerciale ad uso “bar-ristorante” foglio 40, mappale 3479, sub 4** in Arzachena viale Costa Smeralda n. 212 risulta essere occupato dalla ditta individuale [REDACTED] in virtù di un contratto di locazione registrato all’Agenzia delle Entrate, sezione di Olbia il 16/10/2015 al n. 2965 sr. 3T, più volte rinnovato; il tutto secondo quanto dichiarato sia dall’attuale conduttore dell’immobile che dalla [REDACTED] presente al sopralluogo del 21/05/2024.

Si dà atto che il Giudice della esecuzione, con propria ordinanza di liberazione dell’immobile ex art. 560 C.P.C. del 03/07/2024 *“ordina alla parte Esecutata [REDACTED] e a chiunque occupi il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura, l’immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario.....etc”*.

Successivamente, con propria ordinanza del 02/08/2024 il Giudice della esecuzione, in merito all’ordinanza di liberazione dell’immobile ex art. 560 C.P.C. del 03/07/2024, letti gli atti e il ricorso per opposizione all’ordine di opposizione proposto nell’interesse [REDACTED] sospende inaudita altera parte l’esecuzione dell’ordine di liberazione.

QUESITO “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 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 anno del 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, trattandosi di beni la cui destinazione d’uso è “negozio” con classificazione catastale C/1 non rientrano in un provvedimento di assegnazione della “casa coniugale” e anche perché trattasi di beni **che rientrano nel pieno possesso** [REDACTED]



_____ per 1/1 di proprietà visto che sono pervenuti con **Atto Di Compravendita** a rogito notaio _____ in Olbia del 06/05/2005 repertorio 128297/29210, portante compravendita, trascritta in data 17/05/2005 n. 3426 di particolare e 5514 di generale contro _____ che vende la piena proprietà in favore di _____ che interviene al presente atto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 178 C.C. nella sua qualità di Titolare della Ditta Individuale _____ che accetta ed acquista beni siti in comune di Arzachena distinti in catasto terreni al foglio 40 mappale 1550 di mq 510 e mappale 3163 di mq 242.

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:**

ATTO GIUDIZIARIO, notificato da Ufficiale Giudiziario in data 13/07/2017 – Rep. 1148/2017, portante atto cautelare, trascritto in data 27/07/2017 ai numeri 4459 di particolare e 6482 di generale portante **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO** su immobili a favore di _____

_____ presso Studio Legale _____ contro _____ sopra immobili siti nel comune di Arzachena (SS) – viale Costa Smeralda n. 212 e precisamente immobile al P.T. categoria C/1 di mq 57 distinto in catasto fabbricati al foglio 40 mappale 3479 subalterno 1; immobile al P.T. categoria C/1 di mq 54 distinto in catasto fabbricati al foglio 40 mappale 3479 subalterno 2; immobile al P.T. categoria C/1 di mq 54 distinto in catasto fabbricati al foglio 40 mappale 3479 subalterno 3; immobile al P.T. categoria C/1 di mq 198 distinto in catasto fabbricati al foglio 40 mappale 3479 subalterno 4.

▪ **IPOTECHE:**

ATTO PUBBLICO, rogito Notaio Fabio Papaccio in data 09/02/2007, repertorio 65005/23399, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 15/02/2007 ai numeri 327 di particolare e 2337 di generale, nascente da **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore _____



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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 24 di 47

_____ contro _____
_____ per 1/1 di proprietà, capitale mutuo _____ – _____
_____ e da terreni con erigendi fabbricati siti in comune di
Arzachena al viale Costa Smeralda, distinti in catasto terreni al foglio 40 mappale 1550 di mq
510 e mappale 3163 di mq 242.

▪ 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:

provenienza pe _____

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio _____ in Olbia del 06/05/2005
repertorio 128297/29210, portante compravendita, trascritta in data 17/05/2005 n. 3426 di
particolare e 5514 di generale contro _____
_____ che vende la piena proprietà in favore di _____
_____ che interviene al presente atto ai sensi e per gli effetti di cui all'art.
178 C.C. nella sua qualità di Titolare della Ditta Individuale _____
_____ che accetta ed acquista beni siti in comune di Arzachena distinti in catasto
terreni al foglio 40 mappale 1550 di mq 510 e mappale 3163 di mq 242.

**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
sugli immobili pignorati che si trovano in comune di Arzachena, viale Costa Smeralda n. 212
nel compendio edificatorio in cui essi si trovano, per quanto è stato possibile accertare, non
risultano essere soggetti a vincoli di tipo condominiale.

**QUESITO “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.

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 del centro abitato di Arzachena, Viale Costa Smeralda n. 212.

Così come ribadito al punto ii) del quesito "c", per il compendio residenziale/commerciale in cui sono ubicati gli immobili pignorati risultavano essere state rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- **Concessione Edilizia n. 292/2006 del 30/08/2006**, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente **"la costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell'ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima, nell'area e/o immobile censito in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena"** intestata [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 02/2008 del 09/01/2008**, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente **"Variante in corso d'opera alla costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell'ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima (rif. P.E. n. 509/05 – CE n. 292/06), nell'area e/o immobile censito in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena"** intestata [REDACTED]

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:

- **Certificato di Agibilità rilasciato in data 19/02/2008 per le pratiche edilizie n. 509/2005 e n. 37/207**, emessa dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena inerente **"un edificio Commerciale-Residenziale censito al NCEU al foglio 40 mappale 3479, sito in comune di Arzachena, nel Viale Costa Smeralda lotto 45 Lottizzazione Fraicu"** intestata [REDACTED]

Sulla base dei riscontri effettuati dal CTU in sede di sopralluogo per l'accesso all'immobile, avvenuto in data 29/04/2024 e successivamente in data 21/05/2024, 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:



Locale commerciale adibito, fino alla data del 29/04/2024 ad attività di “**Servizi di pompe funebri e attività connesse**” foglio 40, mappale 3479, sub 1 in comune di Arzachena viale Costa Smeralda n. 212.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato una distribuzione interna diversa nelle partizioni interne rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria del progetto originario concessionato; infatti, sono stati ricavati, *ex novo*, due ripostigli adibiti a deposito materiale attinente all'attività intrapresa; negli atti progettuali depositati nell'ufficio tecnico comunale non si trovano autorizzazioni che giustificano la loro realizzazione. Per meglio evidenziare le difformità interne si faccia riferimento alla pianta del rilievo esposta nelle specifiche del “quesito e”.

Locale commerciale attualmente libero da destinare ad uso “negozio” foglio 40, mappale 3479, sub 30 (ex sub 2 ed ex sub 3 entrambi soppressi) in comune di Arzachena viale Costa Smeralda n. 212.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato la *fusione ex novo* in un'unica u.i. derivata dalle originarie u.i. sub 2 e sub 3 e dovuta alla realizzazione di un'ampia apertura sulla muratura di divisione tra le due u.i. che ha consentito di aumentare, sensibilmente, la superficie commerciale dell'immobile; negli atti progettuali depositati nell'ufficio tecnico comunale non si trovano autorizzazioni che giustificano la fusione delle due u.i.. Per meglio evidenziare le difformità interne si faccia riferimento alla pianta del rilievo esposta nelle specifiche del “quesito e”.

Locale commerciale adibito ad uso “bar-ristorante” foglio 40, mappale 3479, sub 4 in comune di Arzachena viale Costa Smeralda n. 212.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato una distribuzione interna diversa nelle partizioni interne rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria del progetto originario concessionato; infatti, è stato ricavato, *ex novo*, un locale disimpegno antistante il locale cucina ed è stata rilevata la presenza di un pilastro in c.a. (sicuramente concessionato) antistante il bancone bar; negli atti progettuali depositati nell'ufficio tecnico comunale non si trovano autorizzazioni che giustificano la loro realizzazione. Per meglio evidenziare le difformità interne si faccia riferimento alla pianta del rilievo esposta nelle specifiche del “quesito e”.

La situazione descritta sugli immobili pignorati, evidenzia l'esistenza di alcune difformità nella distribuzione interna dei locali con nuova realizzazione di tramezzature interne, lievi differenze dimensionali nelle tramezzature, lo spostamento lieve di alcune bucatore di porte finestre/finestre e l'apertura di una apertura interna in una muratura di divisione tra locali; tutto questo è comunque sanabile e quindi, è necessario che dette modifiche vengano regolarizzate sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Per cui, stante tale situazione, per le opere edilizie sanabili si dovrà procedere, per ogni singola unità edilizia 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 singolarmente una pratica tecnico-edilizia di accertamento di conformità, al fine di regolarizzare le irregolarità riscontrate, sarà a totale carico del nuovo acquirente della unità edilizia messa in vendita 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 della unità edilizia messa in vendita, 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 della unità edilizia pignorata 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 allegghi 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 B (di completamento residenziale del centro abitato)**; la disciplina urbanistica e edilizia di dette zone è quella stabilita dalle NTA dello strumento attuativo vigente (PdIF).

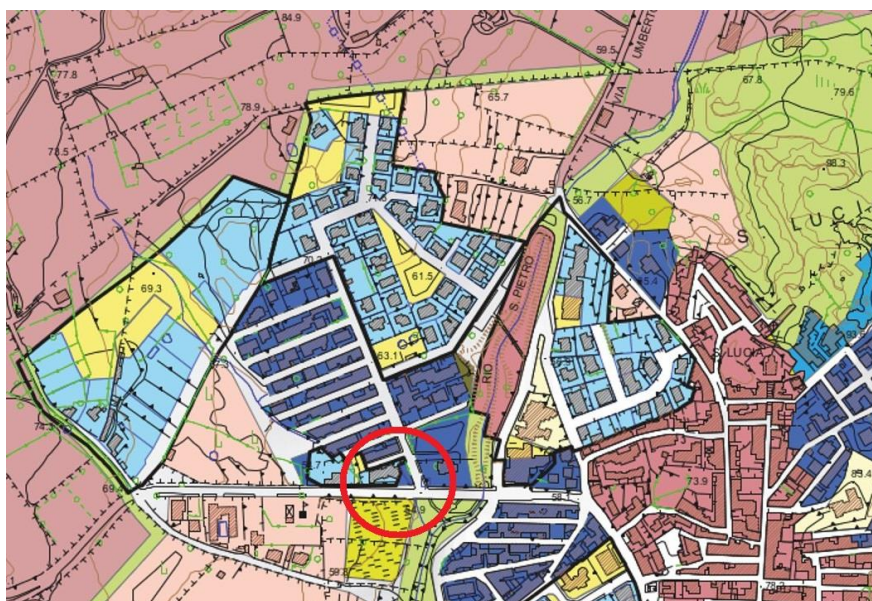


Foto – estratto della tavola P. di F. Inquadramento territoriale zona C - comune di Arzachena (SS)

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 18/03/2024 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 2006 fino all'anno 2008, 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 immobili ad uso commerciale (negozi/bar) con assetto distributivo definito e gli impianti tecnologici realizzati, per quanto è stato possibile vedere sul posto, 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 parete, 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'Esecuta [REDACTED] è proprietaria degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000 e sono pignorati per l'intero per cui, tutte le u.i.u. possono costituire singoli ed indipendenti lotti di vendita.

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 [REDACTED] proprietari degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000. Essendo i beni divisibili in natura, si procede quindi alla formazione di



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 208/2017 RGs – **RELAZIONE PERITALE**

Pag. 29 di 47

singoli lotti di vendita e cioè:

LOTTO UNO costituito da:

- **Locale commerciale adibito a “negozio” foglio 40, mappale 3479, sub 1** posto al piano terra, catg. C/1, classe 1, consistenza mq 57, superficie catastale mq 68, rendita € 1.928,19 ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice civile e dell’elaborato planimetrico. Detto immobile è confinante con stessa proprietà U.I. mappale 3479 sub 30 (ex sub 2), con “area urbana” stessa proprietà mappale 3479 sub 6 e per due lati con spazi condominiali, salvo altri aventi titolo.

LOTTO DUE costituito da:

- **Locale commerciale da adibire a “negozio” foglio 40, mappale 3479, sub 30 (ex sub 2 ed ex sub 3 entrambi soppressi)** posto al piano terra, catg. C/1, classe 1, consistenza mq 112, superficie catastale mq 113, rendita € 3.788,73 ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice civile e dell’elaborato planimetrico. Detto immobile è confinante con stessa proprietà U.I. mappale 3479 sub 1, con stessa proprietà U.I. mappale 3479 sub 4, con “area urbana” stessa proprietà mappale 3479 sub 6 e per un lato con spazi condominiali, salvo altri aventi titolo.

LOTTO TRE costituito da:

- **Locale commerciale adibito a “bar-ristorante” foglio 40, mappale 3479, sub 4** posto al piano terra, catg. C/1, classe 1, consistenza mq 205, superficie catastale mq 217, rendita € 6.934,73 ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice civile e dell’elaborato planimetrico. Detto immobile è confinante con stessa proprietà U.I. mappale 3479 sub 30 (ex sub 3), e per tre lati con strada pubblica, salvo altri aventi titolo.

QUESITO “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.

Dopo aver impostato lo studio della Causa il C.T.U., con avviso comunicato in data .././2024 alla parte creditore surrogante/sostituto [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] domiciliata anche presso Studio Legale [REDACTED]

[REDACTED] alla parte esecutata [REDACTED] tramite posta A/R n. 200691083862 del 12/04/2024, restituita al mittente in data 19/04/2024 in quanto il destinatario risulta “irreperibile”, comunicava che le operazioni peritali avevano avuto inizio il giorno 20/02/2024 e che il giorno 29/04/2024 alle ore 10:00 si sarebbe trovato in Arzachena, viale Costa Smeralda, nel complesso residenziale al n. 212, luogo in



cui insistono i beni pignorati.

Dell'inizio delle operazioni peritali è stato avvisato, per le vie brevi e per p.e.o. all'indirizzo ivg.tempio@tiscali.it anche l'I.V.G. di Tempio Pausania in qualità di custode giudiziale dei beni pignorati.

L'accesso agli immobili pignorati, ad eccezione dell'immobile foglio 40 mappale 3479 sub 4 è avvenuto regolarmente il giorno 29/04/2024, infatti, all'ora prestabilita si sono trovati nel comune di Arzachena, nel Viale Costa Smeralda al n. 212, sia il C.T.U. arch. Giuseppe Saba, sia il sig. [REDACTED] incaricato dell'I.V.G. di Tempio Pausania custode giudiziario del bene pignorato e [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di rappresentante della parte eseguita [REDACTED].

A questo punto il CTU, preso atto della presenza degli astanti e della impossibilità di accedere all'interno del u.i. sub 4 per assenza del conduttore dell'attività, procedeva all'accesso negli altri immobili per procedere alle operazioni peritali.

Si dà atto, a margine di questo quesito che, in data 29/07/2024, a mezzo mail certificata, il CTU riceveva la nota in cui l'[REDACTED] dichiarava di essere il difensore della parte eseguita [REDACTED] e quindi, da adesso in poi tutte le comunicazioni inerenti alle operazioni peritali devono essere inviate [REDACTED]



Foto 1 - Inquadramento territoriale –comune di Arzachena (SS)

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano quindi in:

- Comune: Arzachena, Viale Costa Smeralda n. 212;
- piano Terra e Seminterrato del complesso residenziale;
- censiti all'Agenzia del Territorio di Sassari al **foglio 40 mappale 3479 sub-1, sub-30 (ex sub-2 ed ex sub-3), sub-4;**

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 208/2017 RGs – **RELAZIONE PERITALE**

Pag. **31** di **47**

La via in cui è ubicato il compendio residenziale/commerciale e in cui insistono i beni pignorati, si trova nell'area nord-est dell'abitato di Arzachena (SS), in prossimità della strada statale SS125 "Palau-Arzachena" in una nuova zona residenziale caratterizzata da nuovi interventi edilizi di tipo residenziale e commerciale e più precisamente nel complesso residenziale/commerciale

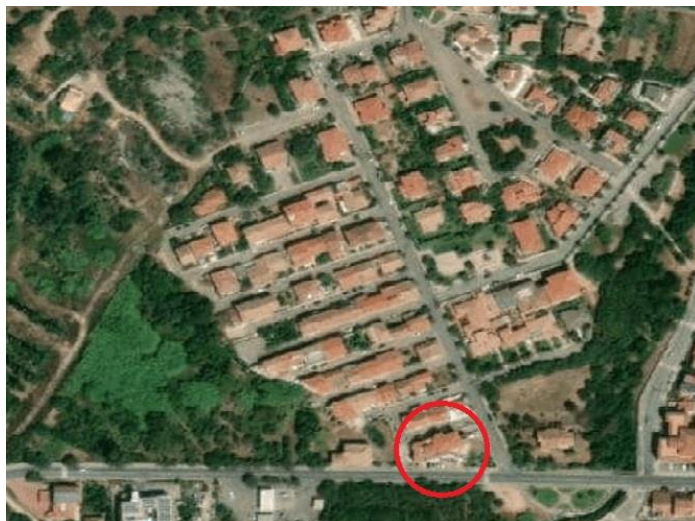


Foto 2 - Inquadramento area inserimento compendio edilizio



Foto 3 – individuazione dell'edificio



Foto 4 – Immobili oggetto del pignoramento

In sede di sopralluogo e quindi, di espletamento delle operazioni di accesso agli immobili, si è proceduto a verificare mediante rilievo metrico lo stato di fatto comparandolo con le planimetrie catastali e la documentazione progettuale allegata ai titoli abilitativi a costruire. Detta comparazione ha evidenziato l'esistenza di alcune difformità nella distribuzione interna dei locali con nuova realizzazione di tramezzature interne, lievi differenze dimensionali nelle tramezzature, lo spostamento lieve di alcune bucatore di porte finestre/finestre e l'apertura di una apertura interna in una muratura di divisione tra locali; tutto questo è comunque sanabile e quindi, è necessario che dette modifiche vengano regolarizzate sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico-edilizio.

A riprova di quanto ciò, il CTU ha proceduto ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico dello stato di fatto degli immobili pignorati, sia interno che esterno, per inserirli anche nel contesto paesaggistico/residenziale della zona in cui il compendio edificatorio 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:

- **Concessione Edilizia n. 292/2006 del 30/08/2006**, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente **“la costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell’ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima, nell’area e/o immobile censito**

in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena” intestat

- **Concessione Edilizia n. 02/2008 del 09/01/2008, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente “Variante in corso d’opera alla costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell’ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima (rif. P.E. n. 509/05 – CE n. 292/06), nell’area e/o immobile censito in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena” intestat**
- **Certificato di Agibilità rilasciata in data 19/02/2008 per le pratiche edilizie n. 509/2005 e n. 37/207, emessa dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena inerente “un edificio Commerciale-Residenziale censito al NCEU al foglio 40 mappale 3479, sito in comune di Arzachena, nel Viale Costa Smeralda lotto 45 Lottizzazione Fraicu” intestat**

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 accertare che gli immobili pignorati risultano ben individuati sul posto. Dall’esame della documentazione grafica allegata alle C.E., dall’esame dell’estratto di mappa foglio 40 particella 3479 e dai riscontri dello stato dei luoghi all’atto del sopralluogo del 29/04/2024 è emerso quanto segue:

Locale commerciale ad uso “negozio” foglio 40, mappale 3479, sub 1 in comune di Arzachena viale Costa Smeralda n. 212 – il locale pignorato è confinante con stessa proprietà sub 6 classificata come “area urbana”, stessa proprietà sub 30 e spazi condominiali comuni ed è di proprietà della parte esecutata

Descrizione sommaria del bene pignorato: trattasi di un locale commerciale adibito, al momento del sopralluogo del 29/04/2024, a “**Servizi di pompe funebri e attività connesse**” posto al piano terra del complesso residenziale; Detto locale, posto in posizione “capo-schiera” a sinistra del compendio edilizio, presenta un’altezza interna pari a circa ml. 3,00 ed è costituito da un ampio locale avente una superficie utile pari a mq 37,77, da un locale ripostiglio 1 avente una superficie utile di mq 10,80, da un locale ripostiglio 2 avente una superficie utile di mq 4,62, da un locale anti-W.C. avente una superficie utile pari a mq 2,06 e da un locale W.C. avente una superficie utile pari a mq 2,29 affacciati su Viale Costa Smeralda, sulla retrostante via Padova e su altri spazi condominiali.

Per accedere al bene pignorato, partendo dalla via principale (Viale Costa Smeralda), bisogna attraversare uno spazio destinato ad “area urbana” distinta al foglio 40 mappale 3479 sub 6 e comune ai subalterni 1,30,4 (come indicato nell’elaborato planimetrico).



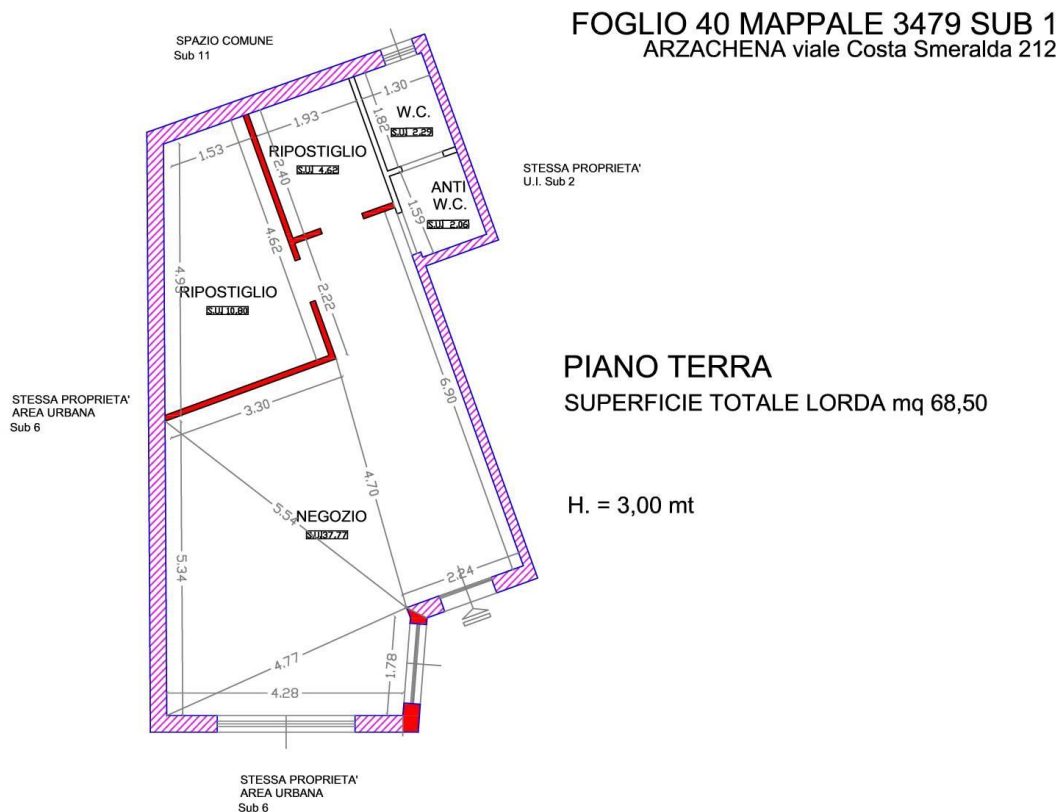


FOTO 5 – Pianta del locale commerciale dopo rilievo primo accesso

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. 30 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato;
- solaio intermedio e di copertura del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio;
- muri divisorii interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8/10;
- pavimentazione interna è realizzata in mattonelle di gres porcellanato;
- Il bagno è completo di water con cassetta, lavabo e rubinetterie mentre, il W.C. e il rivestimento è realizzato in mattonelle di ceramica 15x15;
- intonaci interni al civile con finitura al fine;
- tinteggiatura interna con tempera bianca al civile;
- infissi esterni in alluminio con vetro-camera;
- infissi interni in legno tamburato;
- impianti elettrico completo di cassette, frutti e tubazioni sottotraccia;
- impianto idrico eseguito con tubazioni sottotraccia;
- intonaci esterni al civile;
- tinteggiatura esterna con pittura finitura quarzo;

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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 35 di 47

- pavimentazione esterna delle verande/portico in mattonelle di gres porcellanato;
- copertura delle verande/portico esterne con solaio in legno e ferro;

Dati tecnico-funzionali:

comune di Arzachena (SS), viale Costa Smeralda n. 212;

- | | |
|--|-----------------------------------|
| • superficie catastale totale | mq 68,00 (sessantasei); |
| • consistenza catastale superficie | mq 57,00 (cinquantasette); |
| • superficie lorda rilevata (escluso verande) | mq 68,50 (sessantotto/50); |
| • superficie lorda rilevata (comprese verande) | mq (.....); |

Superficie Utile dei vani dell'immobile commerciale		
Locale Negozio	mq	37,77
Ripostiglio 1	mq	10,80
Ripostiglio 2	mq	4,62
WC	mq	2,29
Anti WC	mq	2,06
TOTALE DELLA SUPERFICIE UTILE	mq	57,54

Il CTU precisa che durante un successivo sopralluogo, effettuato in data 21/05/2024 per procedere al “primo accesso” nell'immobile Foglio 40, Mapp. 3479, sub 4, così come risulta da apposito verbale, il locale destinato ad ospitare l'attività di “**Servizi di pompe funebri e attività connesse**”, da ispezione esterna fatta attraverso le ampie vetrine, è risultato che quasi tutto l'arredo e le suppellettili presenti all'epoca del sopralluogo del 29/04/2024 sono state portate via facendo presupporre, che l'attività abbia traslocato in altra sede liberando così l'immobile in questione.

Locale commerciale ad uso “negozio” foglio 40, mappale 3479, sub 30 (ex sub 2 ed ex sub 3 entrambi soppressi) in comune di Arzachena viale Costa Smeralda n. 212 – il locale pignorato è confinante con stessa proprietà sub 6 classificata come “*area urbana*”, stessa proprietà sub 1, stessa proprietà sub 4 e spazi condominiali comuni ed è di proprietà della parte esecutata [REDACTED]

Descrizione sommaria del bene pignorato: trattasi di un locale commerciale, nato dalla fusione di due u.i., risultante libero da adibire a “**negozio**” posto al piano terra del complesso residenziale; Detto locale commerciale, presenta un'altezza interna pari a circa ml. 3,00 ed è costituito da un ampio locale avente una superficie utile pari a mq 96,88, da un locale anti-W.C. avente una superficie utile pari a mq 2,30 e da un locale W.C. avente una superficie utile pari a mq 2,29, da un locale anti-W.C. avente una superficie utile pari a mq 2,29 e da un locale W.C. avente una superficie utile pari a mq 2,06, affacciati su Viale Costa Smeralda, sulla retrostante via Padova e su spazi condominiali.

Per accedere al bene pignorato, partendo dalla via principale (Viale Costa Smeralda), bisogna attraversare uno spazio destinato ad “*area urbana*” distinta al foglio 40 mappale 3479 sub 6 e comune ai subalterni 1,30,4 (come indicato nell'elaborato planimetrico).



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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 36 di 47

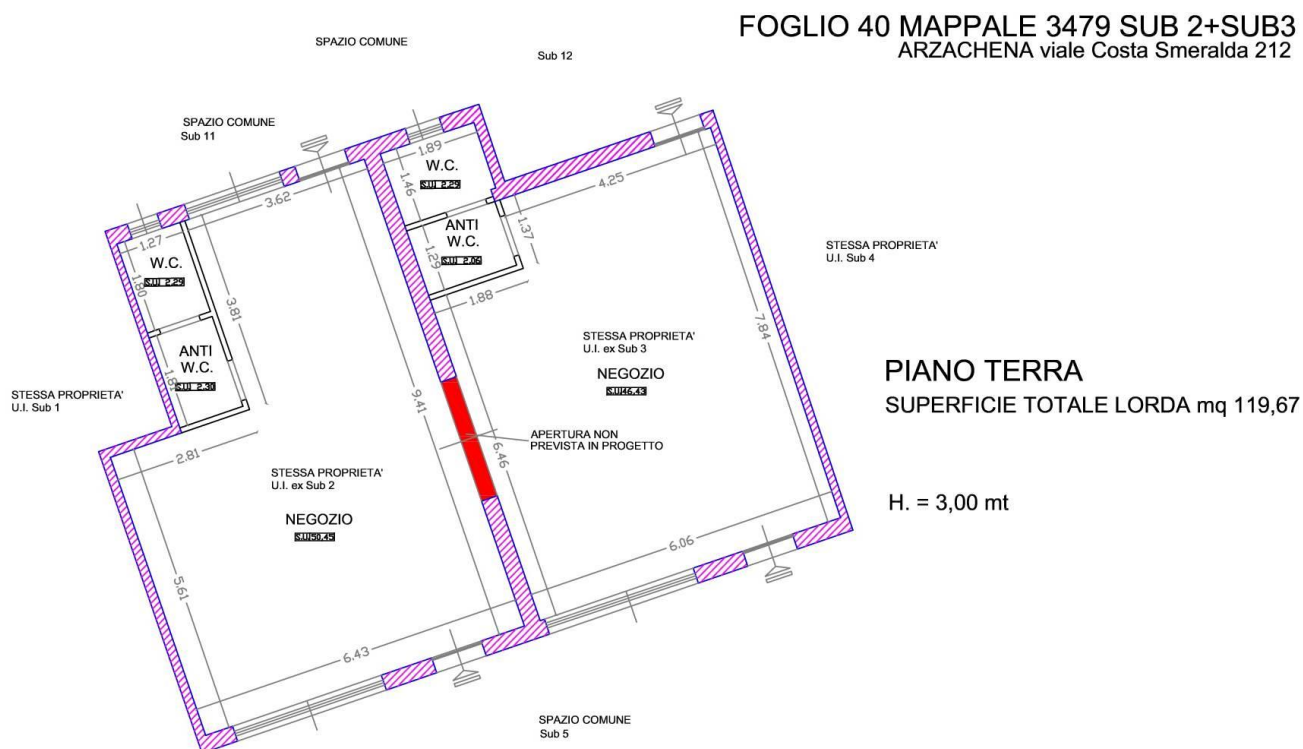


FOTO 6 – Pianta del locale commerciale dopo rilievo primo accesso

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. 30 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato;
- solaio intermedio e di copertura del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio;
- muri divisorii interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8/10;
- pavimentazione interna è realizzata in mattonelle di gres porcellanato;
- Il bagno è completo di water con cassetta, lavabo e rubinetterie mentre, il W.C. e il rivestimento è realizzato in mattonelle di ceramica 15x15;
- intonaci interni al civile con finitura al fine;
- tinteggiatura interna con tempera bianca al civile;
- infissi esterni in alluminio con vetro-camera;
- infissi interni in legno tamburato;
- impianti elettrico completo di cassette, frutti e tubazioni sottotraccia;
- impianto idrico eseguito con tubazioni sottotraccia;
- intonaci esterni al civile;
- tinteggiatura esterna con pittura finitura quarzo;



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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 37 di 47

- pavimentazione esterna delle verande/portico in mattonelle di gres porcellanato;
- copertura delle verande/portico esterne con solaio in legno e ferro;

Dati tecnico-funzionali:

comune di Arzachena (SS), viale Costa Smeralda n. 212;

- superficie catastale totale **mq 113,00** (sessanta);
- consistenza catastale superficie **mq 112,00** (cinquantaquattro);
- superficie lorda rilevata (escluso verande) **mq 119,67** (centodiciannove/67);
- superficie lorda rilevata (comprese verande) **mq** (.....);

Superficie Utile dei vani dell'immobile commerciale		
Locale Negozio 1	mq	50,45
Locale Negozio 2	mq	46,43
WC 1	mq	2,29
Anti WC 1	mq	2,30
WC 2	mq	2,29
Anti WC 2	mq	2,06
TOTALE DELLA SUPERFICIE UTILE	mq	105,82

Locale commerciale ad uso “bar-ristorante” foglio 40, mappale 3479, sub 4 in comune di Arzachena viale Costa Smeralda n. 212 – il locale pignorato è confinante con stessa proprietà sub 2 stessa proprietà sub 3 e spazi condominiali comuni ed è di proprietà della parte esecutata [REDACTED]

L'accesso all'immobile **foglio 40 mappale 3479 sub 4** è avvenuto in data 21/05/2024 in quanto con l'accesso del 29/04/2024 non fu possibile entrare nel locale perché il conduttore dell'attività non era reperibile in quella giornata; il CTU, di concerto con il delegato del custode giudiziario e con il delegato della proprietà esecutata ha posticipato la visita di primo accesso all'immobile al giorno 21/05/2024 concordandola con il conduttore dell'immobile.

Descrizione sommaria del bene pignorato: trattasi di un locale commerciale concesso in locazione e adibito a “bar-ristorante” posto al piano terra compreso un locale cantina posto al piano seminterrato del complesso residenziale; Detto locale commerciale, presenta un'altezza interna pari a circa ml. 3,00 ed è costituito da un ampio locale avente una superficie utile pari a mq 108,60, da un locale disimpegno, da un locale anti-W.C., da un locale W.C., da un locale cucina avente una superficie utile pari a mq 11,92, da altri locali anti-W.C., da un locale ripostiglio e da altri locali W.C. affacciati su Viale Costa Smeralda, sulla retrostante via Padova e su spazi condominiali.

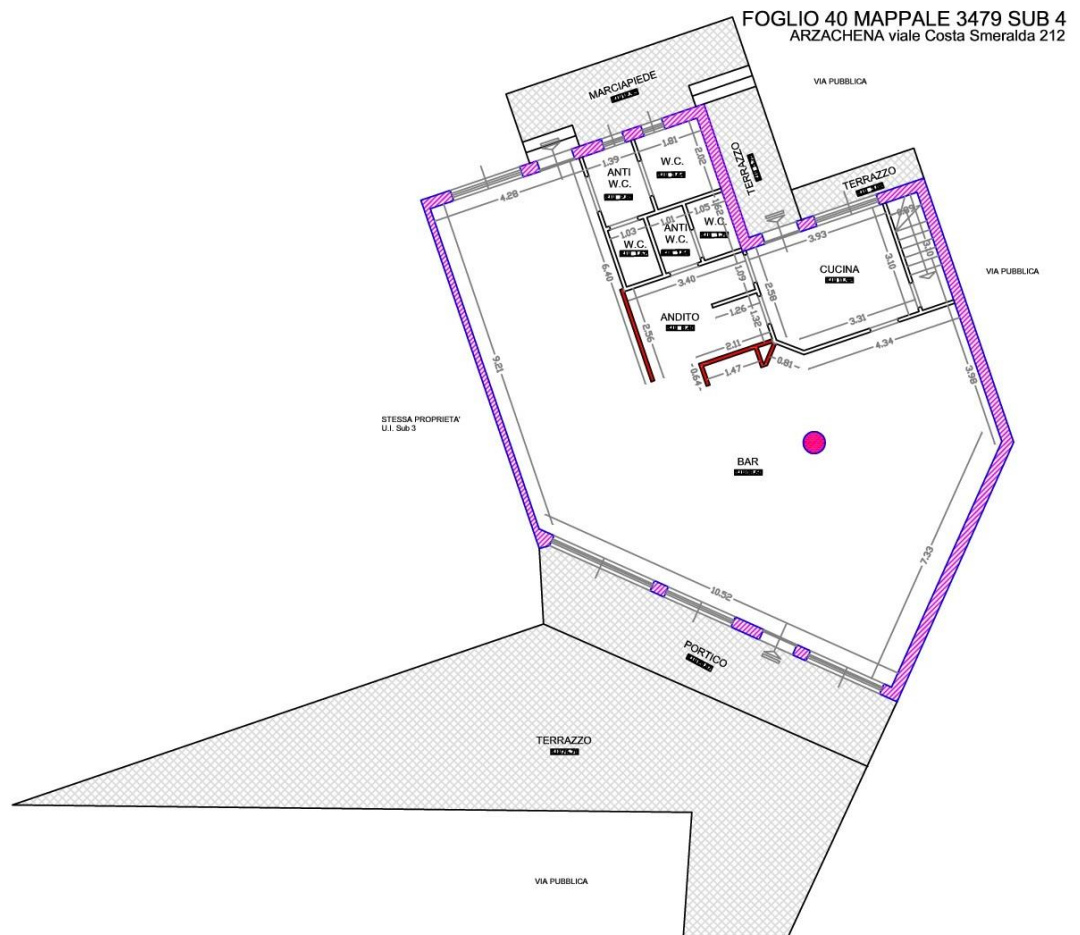


STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 38 di 47



PIANO TERRA
SUPERFICIE TOTALE LORDA mq 161,98
(ESCLUSI TERRAZZI E VERANDE)

H. = 3,00 mt

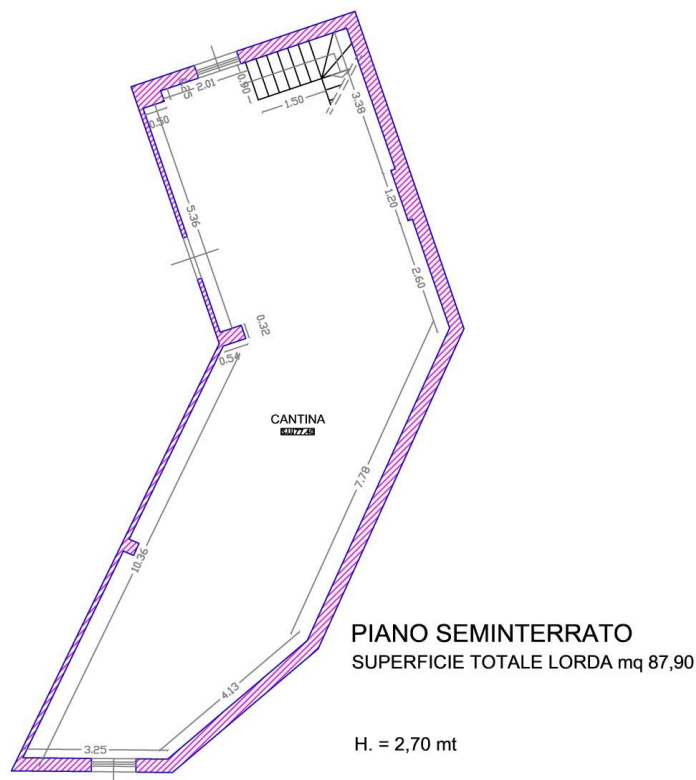


FOTO 8 – Pianta del locale commerciale dopo rilievo primo accesso

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

- struttura in elevazione costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 30 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato;
- solaio intermedio e di copertura del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio;
- muri divisorii interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8/10;
- pavimentazione interna è realizzata in mattonelle di gres porcellanato;
- Il bagno è completo di water con cassetta, lavabo e rubinetterie mentre, il W.C. e il rivestimento è realizzato in mattonelle di ceramica 15x15;
- intonaci interni al civile con finitura al fine;
- tinteggiatura interna con tempera bianca al civile;
- infissi esterni in alluminio con vetro-camera;
- infissi interni in legno tamburato;
- impianti elettrico completo di cassette, frutti e tubazioni sottotraccia;
- impianto idrico eseguito con tubazioni sottotraccia;
- intonaci esterni al civile;
- tinteggiatura esterna con pittura finitura quarzo;
- pavimentazione esterna delle verande/portico in mattonelle di gres porcellanato;
- copertura delle verande/portico esterne con solaio in legno e ferro;

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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 40 di 47

Dati tecnico-funzionali:

comune di Arzachena (SS), viale Costa Smeralda n. 212;

- superficie catastale totale **mq 205,00** (duecentocinque);
- consistenza catastale superficie **mq 217,00** (duecentidiciassette);
- superficie lorda rilevata P.T. (escluso verande) **mq 161,98** (centosessantuno/98);
- superficie lorda rilevata P.S. (escluso verande) **mq 87,90** (ottantasette/90);

Superficie Utile dei vani dell'immobile commerciale		
Locale Bar	mq	108,60
Locale disimpegno	mq	8,40
Locale cucina	mq	11,92
WC 1	mq	3,64
WC 2	mq	1,70
Anti WC 1	mq	2,81
Anti WC 2	mq	1,64
Ripostiglio	mq	1,67
Cantina al piano seminterrato	mq	77,40
TOTALE DELLA SUPERFICIE UTILE	mq	217,78

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 del Viale Costa Smeralda al n. 212 e più precisamente nel complesso residenziale denominato “.....”, luogo in cui insistono gli immobili pignorati, si è potuto constatare che il settore commerciale 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:

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 2023 – semestre 2”.

- Provincia di Sassari – Comune di Arzachena
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
- Codice di Zona: b1 - Microzona Catastale: n. 1 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: COMMERCIALE

TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MERCATO (€/MQ)		SUP. (L/N)	VALORI LOCALIZZAZIONE (€/MQ X MESE)		SUP. (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
NEGOZI	NORMALE	1.500	2.000	L	8,9	11,8	L
MAGAZZINI	NORMALE	700	1.000	L	3,5	5,0	L

Il calcolo del valore dei beni pignorati viene esplicitato nella Tabella qui sotto riportata, stabilendo di assumere il valore di mercato di € 1.800,00 €/mq per i locali destinati a



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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 42 di 47

negozio/bar, di assumere il valore di mercato di € 900,00 €/mq per i locali destinati a magazzini/cantina e di assumere quello 1/3 del valore dei locali destinati a negozio/bar per le verande/terrazzi esterni di pertinenza per cui si avrà € 2.000,00/3 = 666,66 €/mq arrotondato a 700,00 €/mq.

Il CTU, considerate e valutate le condizioni tecnico strutturali, le condizioni igienico-sanitarie e lo stato di occupazione all'atto del sopralluogo delle unità edilizie pignorate ritiene che le quotazioni sopra riportate siano già comprensivi di eventuali riduzioni dovute alla vetustà dell'immobile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE CHE COMPONE IL LOTTO N. UNO					
Comune Di Arzachena Viale Costa Smeralda n. 212 nel complesso residenziale “.....” al piano Terra	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE DI MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
LOCALE ADIBITO A NEGOZIO foglio 40, mappale 3479, sub 1	68,50		1.800,00	Euro	123.300,00
VALORE TOTALE				Euro	123.300,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO				Euro	124.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE CHE COMPONE IL LOTTO N. DUE					
Comune Di Arzachena Viale Costa Smeralda n. 212 nel complesso residenziale “.....” al piano Terra	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE DI MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
LOCALE ADIBITO A NEGOZIO foglio 40, mappale 3479, sub 30 (ex sub 2 ed ex sub 3 entrambi soppressi)	119,67		1.800,00	Euro	215.406,00
VALORE TOTALE				Euro	215.406,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO				Euro	216.000,00



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

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

ES 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 43 di 47

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE
CHE COMPONE IL LOTTO N. TRE

Comune Di Arzachena Viale Costa Smeralda n. 212 nel complesso residenziale “.....” piano Terra/Seminterrato	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE DI MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
LOCALE ADIBITO A NEGOZIO (BAR) foglio 40, mappale 3479, sub 4	161,98		1.800,00	Euro	291.564,00
LOCALE ADIBITO A CANTINA foglio 40, mappale 3479, sub 4	87,90		900,00	Euro	79.110,00
VERANDE/TERRAZZO DI PERTINENZA foglio 40, mappale 3479, sub 4	118,49		700,00	Euro	82.943,00
VALORE TOTALE				Euro	453.617,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO				Euro	454.000,00

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, 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).



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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 44 di 47

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO n. UNO

Comune di Arzachena (SS), Viale Costa Smeralda n. 212
nel complesso residenziale denominato “.....”
e più precisamente:

Intera proprietà di locale NEGOZIO occupato all'atto del sopralluogo del 29/04/2024 da attività di Servizi di pompe funebri e attività connesse, avente una superficie lorda rilevata di mq 68,50 ed è composto da: ingresso da spazio condominiale esterno, locale negozio, locale ripostiglio 1, locale ripostiglio 2, anti W.C. e W.C. il tutto, posto al piano Terra e censito all'Agenzia del Territorio di Sassari, catasto fabbricati al foglio 40, mappale 3479, sub 1, catg. C/1, classe 1, consistenza mq 57, superficie catastale mq 68, rendita € 1.928,19 ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico. Detto immobile è confinante con “area urbana” mappale 3479 sub 6, stessa proprietà mappale 3479 sub 30 e spazi condominiali, salvo altri aventi titolo.

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- **Concessione Edilizia n. 292/2006 del 30/08/2006**, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente “la costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell'ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima, nell'area e/o immobile censito in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena” intestata [REDACTED];
- **Concessione Edilizia n. 02/2008 del 09/01/2008**, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente “Variante in corso d'opera alla costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell'ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima (rif. P.E. n. 509/05 – CE n. 292/06), nell'area e/o immobile censito in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena” intestata [REDACTED];
- **Certificato di Agibilità rilasciato in data 19/02/2008 per le pratiche edilizie n. 509/2005 e n. 37/2007**, emessa dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena inerente “un edificio Commerciale-Residenziale censito al NCEU al foglio 40 mappale 3479, sito in comune di Arzachena, nel Viale Costa Smeralda lotto 45 Lottizzazione Fraicu” intestata [REDACTED]

Il prezzo di vendita è di euro 124.000,00
(€ Centoventiquattromila/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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 45 di 47

LOTTO n. DUE

Comune di Arzachena (SS), Viale Costa Smeralda n. 212
nel complesso residenziale denominato “.....”
e più precisamente:

- **Intera proprietà di locale NEGOZIO libero all’atto del sopralluogo del 29/04/2024**, avente una superficie lorda rilevata di mq 119,67 e composto da: ingresso da spazio condominiale esterno, locale negozio 1, locale negozio 2, anti W.C 1, W.C. 1, anti W.C 2, W.C. 2 il tutto, posto al piano Terra e censito all’Agenzia del Territorio di Sassari, catasto fabbricati al **foglio 40, mappale 3479, sub 30 (ex sub 2 ed ex sub 3)**, catg. C/1, classe 1, consistenza mq 112, superficie catastale mq 113, rendita € 3.788,73 ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice civile e dell’elaborato planimetrico. Detto immobile è confinante con “area urbana” mappale 3479 sub 6, stessa proprietà mappale 3479 sub 1, stessa proprietà mappale 3479 sub 4 e spazi condominiali, salvo altri aventi titolo.

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- **Concessione Edilizia n. 292/2006 del 30/08/2006**, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente “la costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell’ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima, nell’area e/o immobile censito in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena” intestata a [REDACTED];
- **Concessione Edilizia n. 02/2008 del 09/01/2008**, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente “Variante in corso d’opera alla costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell’ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima (rif. P.E. n. 509/05 – CE n. 292/06), nell’area e/o immobile censito in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena” intestata al [REDACTED];
- **Certificato di Agibilità rilasciato in data 19/02/2008 per le pratiche edilizie n. 509/2005 e n. 37/207**, emessa dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena inerente “un edificio Commerciale-Residenziale censito al NCEU al foglio 40 mappale 3479, sito in comune di Arzachena, nel Viale Costa Smeralda lotto 45 Lottizzazione Fraicu” intestata al [REDACTED]

Il prezzo di vendita è di euro 216.000,00
(€ Duecentosedicimila/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 208/2017 RGs – RELAZIONE PERITALE

Pag. 46 di 47

LOTTO n. TRE

Comune di Arzachena (SS), Viale Costa Smeralda n. 212
nel complesso residenziale denominato “.....”
e più precisamente:

- **Intera proprietà di locale NEGOZIO (attualmente adibito a BAR-RISTORANTE) e occupato da attività con contratto di locazione**, avente una superficie lorda rilevata di mq 161,98 per il piano terra e di mq 87,90 per il piano seminterrato (veranda/terrazzo esclusi) e composto da: ingresso da spazio esterno di pertinenza, locale bar, locale disimpegno, locale cucina, locali anti W.C. e locali W.C., locale cantina il tutto, posto al piano Terra+Seminterrato e censito all'Agenzia del Territorio di Sassari, catasto fabbricati al **foglio 40, mappale 3479, sub 4**, catg. C/1, classe 1, consistenza mq 205, superficie catastale mq 217, rendita € 6.934,73 ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico. Detto immobile è confinante con “area urbana” mappale 3479 sub 6, stessa proprietà mappale 3479 sub 30, strada pubblica. e spazi condominiali, salvo altri aventi titolo.

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- **Concessione Edilizia n. 292/2006 del 30/08/2006**, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente “la costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell'ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima, nell'area e/o immobile censito in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena” intestata al [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 02/2008 del 09/01/2008**, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena per la pratica edilizia inerente “Variante in corso d'opera alla costruzione di un complesso a destinazione mista Commerciale-Residenziale nell'ambito della Lottizzazione Fraicu lotto n. 45, in località omonima (rif. P.E. n. 509/05 – CE n. 292/06), nell'area e/o immobile censito in catasto al foglio 40 mappali 1550-3163, posta in Arzachena” intestata al [REDACTED]
- **Certificato di Agibilità** rilasciata in data 19/02/2008 per le pratiche edilizie n. 509/2005 e n. 37/207, emessa dal Dirigente del Servizio Tecnico del comune di Arzachena inerente “un edificio Commerciale-Residenziale censito al NCEU al foglio 40 mappale 3479, sito in comune di Arzachena, nel Viale Costa Smeralda lotto 45 Lottizzazione Fraicu” intestata al [REDACTED]

Il prezzo di vendita è di euro 454.000,00
(€ Quattrocentocinquantaquattromila/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 208/2017 RGs – **RELAZIONE PERITALE**

Pag. 47 di 47

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 31/07/2024, al fine di rendere le osservazioni di Legge.
Alla data del deposito della presente Relazione Peritale e dei relativi allegati, non risultano essere pervenute osservazioni e/o richieste di integrazioni al documento peritale.

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 31 agosto 2024

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Saba

