



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE B

PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED]

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]
[REDACTED]

Olbia, li 3.02.2025

L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

[REDACTED]

Arch. Ing. [REDACTED]
[REDACTED]





INDICE

PREMESSA	4
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
2. SUDDIVISIONE IN LOTTI ED IN PERIZIE	10
3. QUESITI.....	13
4. RISPOSTE AI QUESITI.....	16
4.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	16
4.1.1 BENI B.1 E B.2 – [REDACTED] – VIA ALDO MORO.....	16
4.1.2 BENE C.1 – [REDACTED] – VIA CHIUSEDDA	19
4.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	23
4.2.1 BENI B.1 E B.2 – [REDACTED]	24
4.2.1.1 BENE B.1 – [REDACTED] – UFFICIO – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 42	27
4.2.1.2 BENE B.2 – [REDACTED] – RISTORANTE – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 1	29
4.2.2 BENE C.1 – [REDACTED] – ABITAZIONE – F. 11, MAPP. 820, SUB. 3	31
4.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	38
4.3.1 BENI B.1 E B.2 – [REDACTED] – VIA ALDO MORO.....	38
4.3.2 BENE C.1 – [REDACTED] – VIA CHIUSEDDA	38
4.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	39
4.4.1 BENI B.1 E B.2 – [REDACTED]	39
4.4.1.1 BENE B.1 – [REDACTED] – UFFICIO – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 42	39
4.4.1.2 BENE B.2 – [REDACTED] – RISTORANTE – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 1	40
4.4.2 BENE C.1 – [REDACTED] – ABITAZIONE – F. 11, MAPP. 820, SUB. 3	41
4.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	42
4.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA – SANABILITA’	47
4.6.1 BENI B.1 E B.2 – [REDACTED]	47
4.6.1.1 BENE B.1 – [REDACTED] – UFFICIO – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 42	48
4.6.1.2 BENE B.2 – [REDACTED] – RISTORANTE – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 1	51
4.4.2 BENE C.1 – [REDACTED] – ABITAZIONE – F. 11, MAPP. 820, SUB. 3	55
4.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	62
4.1.1 BENI B.1 E B.2 – [REDACTED] – VIA ALDO MORO.....	62
4.1.2 BENE C.1 – [REDACTED] – VIA CHIUSEDDA	62





4.8	QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	63
4.8.1	BENI B.1 E B.2 – [REDACTED]	63
4.8.1.1	BENE B.1 – [REDACTED] – UFFICIO – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 42	64
4.8.1.2	BENE B.2 – [REDACTED] – RISTORANTE – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 1	64
4.8.2	BENE C.1 – [REDACTED] – ABITAZIONE – F. 11, MAPP. 820, SUB. 3	65
4.9	QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	67
4.10	QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA	70
4.11	QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	70
4.11.1	BENI B.1 E B.2 – [REDACTED]	70
4.11.1.1	BENE B.1 – [REDACTED] – UFFICIO – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 42	70
4.11.1.2	BENE B.2 – [REDACTED] – RISTORANTE – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 1.....	71
4.11.1.2.1	PARERE SU CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE - RISTORANTE	72
4.11.2	BENE C.1 – [REDACTED] – ABITAZIONE – F. 11, MAPP. 820, SUB. 3	74
4.12	QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	75
4.12.1	BENI B.1 E B.2 – MESA IMMOBILIARE	75
4.12.1.1	BENE B.1 – [REDACTED] – UFFICIO – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 42	75
4.12.1.2	BENE B.2 – [REDACTED] – RISTORANTE – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 1.....	75
4.12.2	BENE C.1 – [REDACTED] – ABITAZIONE – F. 11, MAPP. 820, SUB. 3	75
4.13	QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO	76
4.13.1	BENI B.1 E B.2 – [REDACTED] – VIA ALDO MORO.....	76
4.13.2	BENE C.1 – [REDACTED] – VIA CHIUSEDDA	76
4.14	QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	78
4.14.1.1	BENE B.1 – [REDACTED] – UFFICIO – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 42	79
4.14.1.2	BENE B.2 – [REDACTED] – RISTORANTE – F. 14, MAPP. 3807, SUB. 1.....	82
4.14.2	BENE C.1 – [REDACTED] – ABITAZIONE – F. 11, MAPP. 820, SUB. 3	85
	VALORI LOTTI	89
	CONCLUSIONI	90
	ALLEGATI	90





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]

Ill.mo G.E. [REDACTED]

PREMESSA

Lo scrivente [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 13 luglio 2023 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED] nel procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED], iniziato ad istanza dal [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] contro la società [REDACTED] e i sig.ri [REDACTED]

Il giorno 20 luglio 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. SUDDIVISIONE IN LOTTI ED IN PERIZIE
3. QUESITI
4. RISPOSTA AI QUESITI

VALORI LOTTI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Si evidenzia che i beni immobili descritti nell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

“a) per la piena proprietà (1/1) in capo alla società [REDACTED]

- Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 2, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2 vani;
- Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 5, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;
- Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 6, categoria A/2, via Moneta, consistenza 3 vani;





- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 7, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 8, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 9, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 10, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 11, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 15, categoria A/2, via Moneta, consistenza 3 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 16, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 17, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 18, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 19, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 20, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 21, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 25, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 26, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 27, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 30, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 31, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 42, categoria A/2, via Moneta, consistenza 5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 43, categoria A/2, via Moneta, consistenza 4 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 46, categoria C/6, via Moneta, consistenza 195 mq;*





• *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 14, part. 3807, subalterno 42, categoria A/10, via Aldo Moro, consistenza 3,5 vani;*

• *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 14, part. 3807, subalterno 1, categoria C/1, via Aldo Moro, consistenza 101 mq;*

*b) per la piena proprietà in capo ai sigg.ri [REDACTED]
in ragione della quota di ½ indiviso ciascuno e unitamente per l'intero:*

• *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 11, part. 820, subalterno 3, categoria A/2, via Chiusedda, consistenza 10 vani”*

In considerazione della moltitudine di beni sottoposti a pignoramento, ai fini della redazione del presente elaborato peritale, per non ingenerare confusione e proporre una relazione lineare e coerente, i beni oggetto di procedura saranno identificati dalle seguenti sigle ordinate progressivamente:

Elenco immobili [REDACTED]

- A.1: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 2
- A.2: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 5
- A.3: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 6
- A.4: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 7
- A.5: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 8
- A.6: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 9
- A.7: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 10
- A.8: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 11
- A.9: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 15
- A.10: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 16
- A.11: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 17
- A.12: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 18
- A.13: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 19
- A.14: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 20
- A.15: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 21
- A.16: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 25
- A.17: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 26
- A.18: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 27
- A.19: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 30
- A.20: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 31
- A.21: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 42
- A.22: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 43
- A.23: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 46
- B.1: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 42
- B.2: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 1

Elenco immobili [REDACTED]

- C.1: Via Chiusedda – foglio 11, part. 820, subalterno 3

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
20.07.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
20.07.2023	Estrazione copia fascicolo
07.02.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali, per i beni immobili da A.1 a A.23
07.02.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, per i beni immobili da A.1 a A.23
12.02.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali, per i beni immobili B.1, B.2 e C.1
12.02.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, per i beni immobili B.1, B.2 e C.1
20.02.2023	Istanza del CTU circa indicazioni sul proseguimento delle operazioni peritali
13.05.2024	Mandato al C.T.U. circa congruità canone d'affitto
05.06.2024	Deposito da parte del C.T.U. di <i>"Risposta a singolo quesito [REDACTED]"</i>
11.07.2024	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di La Maddalena (SS)
07.08.2024	Accesso agli atti con acquisizione copie concessioni edilizie presso Ufficio Tecnico
17.10.2024	Istanza di proroga per deposito perizia
17.10.2024	Invio comunicazioni alle parti per accesso ai luoghi a mezzo PEC e a mezzo raccomandata A/R
06.11.2024	Accesso ai luoghi in Comune di La Maddalena (SS)
04.12.2024	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
04.12.2024	Richiesta atto di Permuta Notaio [REDACTED]
10.12.2024	Richiesta atto di Compravendita [REDACTED] presso Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
10.12.2024	Richiesta atto di Compravendita [REDACTED] presso Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
10.12.2024	Richiesta atto di Compravendita [REDACTED] presso Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
11.12.2024	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami
19.12.2024	Richiesta informazioni presso Amministratore di Condominio

Il 20 luglio 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. [REDACTED] (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 20 luglio 2023 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 7 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visure per soggetto con restrizione fogli, visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, visura per immobile su fabbricato precedente, planimetrie catastali, estratti di mappa presso catasto terreni, elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al bene da staggire, per i beni immobili identificati nel presente elaborato peritale con le sigle **da A.1 a A.23** (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).





In data 7 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, per i beni immobili identificati nel presente elaborato peritale con le sigle **da A.1 a A.23** (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 12 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visure per soggetto con restrizione fogli, visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, planimetrie catastali, estratti di mappa presso catasto terreni, elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al bene da staggire, per i beni immobili identificati nel presente elaborato peritale con le sigle **B.1, B.2 e C.1** (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 12 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, per i beni immobili identificati nel presente elaborato peritale con le sigle **B.1, B.2 e C.1** (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 20 febbraio 2024 lo scrivente, osservata l'esistenza di ulteriori formalità e procedimenti giudiziari gravanti sui beni oggetto di pignoramento, depositava istanza rendendone edotto il G.E. e chiedendo istruzioni sul proseguimento delle operazioni peritali (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 13 maggio 2024 il G.E. dava mandato allo scrivente affinché esprimesse entro il 14.06.2024 un parere sul giusto canone di locazione dei cespiti subastati per i quali l'istante chiedeva l'occupazione.

In data 5 giugno 2024 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico file denominato “*Risposta a singolo quesito* [REDACTED]” dando quindi risposta al quesito posto dal G.E. in data 13 maggio 2024.

In data 11 luglio 2024 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di La Maddalena (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 7 agosto 2024 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento ai beni immobili oggetto di procedura.

In data 17 ottobre 2024 lo scrivente faceva istanza al G.E. di proroga dello scadere del deposito dell'elaborato peritale, trovandone accoglimento in data 20 ottobre 2024

In data 17 ottobre 2024 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (Cfr. *Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 6 e 7 novembre 2024 presso i beni immobili oggetto della procedura.

In data 6 novembre 2024 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi, effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dei beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verballi Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).





In data 4 dicembre 2024 lo scrivente faceva istanza all'Agenzia delle entrate di Sassari della presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per l'immobile oggetto di stima ricevendo risposta a mezzo PEC in data 9 gennaio 2025 (Cfr. *Allegato E – Contratti di locazione*).

In data 4 dicembre 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di scissione presso il Notaio [REDACTED] relativo ai beni identificati in premessa **dalla sigla da A.1 alla sigla A.23** ricevendo quanto richiesto in data 10 dicembre 2024 (Cfr. *Allegato G – Beni A.1-A.23 – Copia atti compravendita*).

In data 10 dicembre 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Sassari relativo al bene identificato in premessa con la **sigla B.1** ricevendo quanto richiesto in data 27 dicembre 2024 (Cfr. *Allegato G – Bene B.1 – Copia atti compravendita*).

In data 10 dicembre 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Sassari relativo al bene identificato in premessa con la **sigla B.2** ricevendo quanto richiesto in data 27 dicembre 2024 (Cfr. *Allegato G – Bene B.2 – Copia atti compravendita*).

In data 10 dicembre 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Sassari relativo al bene identificato in premessa con la **sigla C.1** ricevendo quanto richiesto in data 27 dicembre 2024 (Cfr. *Allegato G – Bene C.1 – Copia atti compravendita*).

In data 10 dicembre 2024 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare, estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna e riceveva via e-mail dall'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture Settore Usi civici l'*Inventariato Terre Civiche del Comune de La Maddalena* aggiornato all'Aprile 2012 (Cfr. *Allegato H – Argea*).

In data 19 dicembre 2024 lo scrivente inviava richiesta all'amministratore dei beni ubicati in via Aldo Moro circa la quantificazione delle spese annue, delle spese non pagate, delle spese straordinarie già deliberate e dell'esistenza di un regolamento condominiale e sua copia ricevendo quanto richiesto in data 23 dicembre 2024 ed in data 6 gennaio 2025 (Cfr. *Allegato E – Documentazione condominiale*).





2 SUDDIVISIONE IN LOTTI ED IN PERIZIE

L'oggetto della procedura esecutiva, come già esposto in premessa, sono i beni immobiliari ubicati nel Comune di La Maddalena così sinteticamente distinti presso il N.C.E.U.:

Elenco immobili [REDACTED]

- A.1: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 2
- A.2: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 5
- A.3: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 6
- A.4: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 7
- A.5: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 8
- A.6: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 9
- A.7: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 10
- A.8: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 11
- A.9: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 15
- A.10: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 16
- A.11: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 17
- A.12: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 18
- A.13: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 19
- A.14: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 20
- A.15: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 21
- A.16: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 25
- A.17: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 26
- A.18: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 27
- A.19: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 30
- A.20: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 31
- A.21: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 42
- A.22: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 43
- A.23: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 46
- B.1: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 42
- B.2: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 1

Elenco immobili [REDACTED]

- C.1: Via Chiusedda – foglio 11, part. 820, subalterno 3





I beni pignorati sono vendibili in più lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobile indipendente dagli altri.

La suddivisione in lotti proposta dallo scrivente prende in considerazione l'ubicazione dei beni, la loro destinazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni bene, la destinazione d'uso, le diverse concessioni edilizie abilitanti l'edificazione, le risultanze delle visure-ipocatastali acquisite, i titoli legittimanti il possesso del bene acquisiti, la rispondenza alle concessioni edilizie, l'eventuale sanabilità delle difformità riscontrate ed è sostanzialmente analoga a quella riportata nell'istanza di vendita

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dalle singole planimetrie catastali corrispondenti a ogni subalterno e dagli elaborati planimetrici) e redigere il frazionamento.

Ogni lotto di vendita corrisponderà all'insieme delle unità negoziali così come rappresentato nella tabella appresso riportata, redatta tenendo conto di quanto sopra esposto.

Pertanto, schematicamente, in ragione delle osservazioni poste nel presente capitolo, i lotti di vendita definiti dallo scrivente sono in sintesi seguenti:

LOTTO	SIGLA	Ubicazione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale
Lotto 1	A.1	Località Moneta	15	1576	2	Abitazione civile
Lotto 2	A.2	Località Moneta	15	1576	5	Abitazione civile
Lotto 3	A.3	Località Moneta	15	1576	6	Abitazione civile
Lotto 4	A.4	Località Moneta	15	1576	7	Abitazione civile
Lotto 5	A.5	Località Moneta	15	1576	8	Abitazione civile
Lotto 6	A.6	Località Moneta	15	1576	9	Abitazione civile
Lotto 7	A.7	Località Moneta	15	1576	10	Abitazione civile
Lotto 8	A.8	Località Moneta	15	1576	11	Abitazione civile
Lotto 9	A.9	Località Moneta	15	1576	15	Abitazione civile
Lotto 10	A.10	Località Moneta	15	1576	16	Abitazione civile
Lotto 11	A.11	Località Moneta	15	1576	17	Abitazione civile
Lotto 12	A.12	Località Moneta	15	1576	18	Abitazione civile
Lotto 13	A.13	Località Moneta	15	1576	19	Abitazione civile
Lotto 14	A.14	Località Moneta	15	1576	20	Abitazione civile
Lotto 15	A.15	Località Moneta	15	1576	21	Abitazione civile
Lotto 16	A.16	Località Moneta	15	1576	25	Abitazione civile
Lotto 17	A.17	Località Moneta	15	1576	26	Abitazione civile
Lotto 18	A.18	Località Moneta	15	1576	27	Abitazione civile
Lotto 19	A.19	Località Moneta	15	1576	30	Abitazione civile
Lotto 20	A.20	Località Moneta	15	1576	31	Abitazione civile
Lotto 21	A.21	Località Moneta	15	1576	42	Abitazione civile
Lotto 22	A.22	Località Moneta	15	1576	43	Abitazione civile
Lotto 23	A.23	Località Moneta	15	1576	46	Rimessa per autoveicoli
Lotto 24	B.1	Via Aldo Moro	14	3807	42	Ufficio
Lotto 25	B.2	Via Aldo Moro	14	3807	1	Ristorante
Lotto 26	C.1	Terreno a pascolo	11	820	3	Abitazione civile

Si sono definiti quindi un totale di 26 lotti.





Si precisa che la suddivisione dei lotti in colori proposta nella tabella coincide esclusivamente con la loro ubicazione geografica e con le concessioni edilizie abilitanti l'edificazione dei beni.

A tal proposito si evidenzia quanto segue:

- i beni coincidenti con i lotti identificati dai numeri progressivi da n.1 a n.23 (e con le sigle da A.1 ad A.23) sono tutti ubicati in un complesso residenziale sito a La Maddalena in via Isuledda (Località Moneta) e sono stati edificati a seguito di medesima concessione edilizia;
- i beni coincidenti con il Lotto n.24 e con il Lotto n.25 (e con le sigle B.1 e B.2) sono ubicati in un fabbricato sito in via Aldo Moro e sono stati edificati a seguito di medesima concessione edilizia;
- il bene coincidente con il Lotto n.26 (e con la sigla C.1) è caratterizzato da una abitazione su due livelli che si sviluppa al piano primo e al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra con accesso da via Chiusedda, edificata a seguito di propria concessione edilizia. Al piano terra di tale fabbricato sono inoltre presenti un cortile ed un posto auto, pertinenze esclusive del bene sottoposto a pignoramento.

Suddivisione in elaborati peritali

In considerazione di quanto sopra ed in ragione della moltitudine di beni sottoposti a pignoramento, al fine di non ingenerare confusione e di proporre una relazione lineare e coerente, si è scelto di redigere due differenti elaborati peritali:

- l' *"Elaborato Peritale A"* tratta i beni che costituiranno i Lotti dal n.1 al n.23;
- l' *"Elaborato Peritale B"* tratta i beni che costituiranno il Lotto n.24, il Lotto n.25 ed il Lotto n.26.





3. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

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

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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

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

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del





Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

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

QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”

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

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”

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

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario,





all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

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

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

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

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

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





4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva così come identificati in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze

4.1.1 BENI B.1 e B.2 – [REDACTED] – Via Aldo Moro

Nel presente sottoparagrafo si riportano le formalità gravanti sui beni distinti al catasto fabbricati del Comune di La Maddalena al foglio 14, particella 3807, subalterni 42 e 1, insistenti entrambi sul terreno attualmente identificato al Catasto Terreni al foglio 14 mappale 3807

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, emesso da Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro debitore ipotecario [REDACTED]
[REDACTED]
Contro terzo datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]
Contro terzo datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sui beni immobili oggetto di pignoramento, ognuno per le relative quote di proprietà così come già espresse in premessa al presente elaborato peritale.
A margine risulta:
- Annotazione del [REDACTED] Atto integrativo a mutuo fondiario

Trascrizioni Contro:

- Trascrizione del [REDACTED] nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
[REDACTED]
A favore di [REDACTED]





Contro [REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Gravante sui beni immobili oggetto di pignoramento, ognuno per le relative quote di proprietà così come già espresse in premessa al presente elaborato peritale.

- **Trascrizione del** [REDACTED] **Atto Giudiziario nascente da Sentenza di apertura di Liquidazione** emesso da Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
[REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Per il diritto di proprietà sui beni immobili in argomento, oltre altro.

Atti di provenienza:

- **Con atto di compravendita del** [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED]
[REDACTED] la società [REDACTED]
[REDACTED] **acquistava** dalla società [REDACTED]
[REDACTED] **il bene immobile oggetto di procedura distinto al foglio 14 particella 3807 subalterno 42, oltre altro.**
- **Con atto di compravendita del** [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 1 [REDACTED]
[REDACTED] la società [REDACTED]
[REDACTED] **acquistava** dalla società [REDACTED]
[REDACTED] **il bene immobile oggetto di procedura distinto al foglio 14 particella 3807 subalterno 1.**

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente i beni immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Visura per soggetto
 - b. Visure storiche per immobile presso Catasto Fabbricati
 - c. Visure storiche per immobile presso Catasto Terreni
 - d. Estratto di Mappa
 - e. Elaborati planimetrici
 - f. Elenco Subalterni
 - g. Planimetrie Catastali
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio





– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):

1. Ispezione Ipotecaria n. T319275 su foglio 15 particella 1576 tutti i subalterni oggetto di procedura, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. Annotazione del [REDACTED] – Frazionamento in quota – formalità di riferimento Iscrizione n. [REDACTED]
 - d. **Nota di trascrizione** del [REDACTED] – Atto di compravendita
 - e. Annotazione del [REDACTED] – Restrizione di beni – formalità di riferimento Iscrizione n. [REDACTED]
 - f. Annotazione del [REDACTED] – Restrizione di beni – formalità di riferimento Iscrizione n. [REDACTED]
 - g. **Nota di trascrizione** del [REDACTED] – Atto di compravendita
 - h. **Nota di iscrizione** del [REDACTED] – Ipoteca volontaria
 - i. Annotazione del [REDACTED] del [REDACTED] – Atto Integrativo
 - i. **Nota di trascrizione** del [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili
 - j. **Nota di trascrizione** del [REDACTED] – Sentenza di apertura liquidazione giudiziale

Conclusioni al quesito n.1 – Beni B.1 e B.2

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Si osserva l'esistenza di un Atto Giudiziario nascente da Sentenza di apertura di Liquidazione emesso da Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED] gravante sul diritto di proprietà di tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione del bene distinto al foglio 11 particella 820 subalterno 3

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che la società [REDACTED], detiene la piena proprietà dei beni immobili oggetto del presente sottoparagrafo.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.





4.1.2 BENE C.1 – [REDACTED] – Via Chiusedda

Nel presente sottoparagrafo si riportano le formalità gravanti sui beni distinti al catasto fabbricati del Comune di La Maddalena al foglio 11, particella 820, subalterno 3, insistente sul terreno attualmente identificato al Catasto Terreni al foglio 11 mappale 820

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, emesso da Notaio [REDACTED] n. [REDACTED]

Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Contro debitore ipotecario [REDACTED]
[REDACTED]

Contro terzo datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]

Contro terzo datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]

Gravante sui beni immobili oggetto di pignoramento, ognuno per le relative quote di proprietà così come già espresse in premessa al presente elaborato peritale.

A margine risulta:

- Annotazione del [REDACTED] **Atto integrativo a mutuo fondiario**

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Sassari rep. n. [REDACTED]

Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Per il diritto di proprietà di 1/2 del bene in argomento, oltre altro.

A margine risulta:

- Annotazione del [REDACTED] **Restrizione di beni (concernente un bene non oggetto di procedura)**

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]

Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per il diritto di proprietà dell'intero del bene in argomento, oltre altri





Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED]** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - **Decreto di Sequestro Preventivo Penale Ex Articolo 321 E SEGG. C.P.P.** Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Per il diritto di proprietà dell'intero del bene in argomento, oltre altro.
- **Trascrizione del [REDACTED]** nascente da **Verbale di Pignoramento Immobiliare** emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Per il diritto di proprietà di 1/2 del bene in argomento, oltre altro.
- **Trascrizione del [REDACTED]** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - **Sequestro Preventivo** Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Per il diritto di proprietà di 1/2 del bene in argomento
- **Trascrizione del [REDACTED]** nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sui beni immobili oggetto di pignoramento, ognuno per le relative quote di proprietà così come già espresse in premessa al presente elaborato peritale.

Atti di provenienza:

- Con **atto di compravendita del [REDACTED]**, a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED]
[REDACTED], i signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **acquistavano dai signori [REDACTED]**
[REDACTED]





[REDACTED]
il bene immobile oggetto di procedura distinto al foglio 11, particella 820, subalterno 3.

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente i beni immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - h. Visura per soggetto
 - i. Visure storiche per immobile presso Catasto Fabbricati
 - j. Visure storiche per immobile presso Catasto Terreni
 - k. Estratto di Mappa
 - l. Elaborato planimetrico
 - m. Elenco Subalterni
 - n. Planimetrie Catastali
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):
 - 1. Ispezione Ipotecaria n. T319440 foglio 11 particella 820 subalterno 3, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione** del [REDACTED] – Atto di compravendita
 - d. **Nota di iscrizione** del [REDACTED] – Ipoteca volontaria
 - i. Annotazione del [REDACTED] del – Atto Integrativo
 - e. **Nota di trascrizione** del [REDACTED] – Decreto di Sequestro Preventivo Penale Ex Articolo 321 E SEGG. C.P.P.
 - f. **Nota di iscrizione** del [REDACTED] – Decreto ingiuntivo
 - i. Annotazione del [REDACTED] – Restrizione di beni
 - g. **Nota di iscrizione** del [REDACTED] – Decreto ingiuntivo
 - h. **Nota di trascrizione** del [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili
 - i. **Nota di trascrizione** del [REDACTED] – Sequestro Preventivo
 - j. **Nota di trascrizione** del [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili





4.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Beni immobili di procedura esecutiva: i beni immobili oggetto di pignoramento coincidono con quelli già ampiamente descritti in premessa e qui di seguito ulteriormente riportati per comodità di lettura (*Cfr. Allegato M - Documentazione fotografica*):

Il presente l' "*Elaborato Peritale B*" tratta i beni che costituiranno i Lotti n.24, n. 25 e n. 25, ovvero i seguenti beni immobili:

Elenco immobili [REDACTED]

B.1: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 42

B.2: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 1

Elenco immobili [REDACTED]

C.1: Via Chiusedda – foglio 11, part. 820, subalterno 3



4.2.1 BENI B.1 e B.2 – [REDACTED]

Beni immobili oggetto di procedura esecutiva: singole unità immobiliari facenti parte di fabbricato sito in Comune di La Maddalena, via Aldo Moro distinte presso il N.C.E.U. al Foglio 14 e mappale 3807, subalterno 42 e subalterno 1, insistenti tutti sul terreno attualmente identificato al Catasto Terreni al foglio 15 mappale 3807 (*Cfr. Allegati M - Documentazione fotografica*).

Ubicazione del compendio immobiliare e descrizione della zona

Il compendio immobiliare, sul quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione, è ubicato nel Comune di La Maddalena e si attesta sulla via Aldo Moro, all'angolo con via Principe Amedeo.

Rispetto alla area del centro urbano tale compendio trova ubicazione ad Est e dista circa 1.2 km dal centro e dal porto cittadino e 3.3 km dall'isola di Caprera che trova ubicazione ad Est del compendio.

La zona di edificazione è a prevalente destinazione residenziale-commerciale. Trovano infatti collocazione in questa porzione del comune di La Maddalena fabbricati dalle forme quadrilateri in pianta di dimensioni prossime a quelle del fabbricato nel quale sono presenti gli immobili oggetto di elaborato peritale, disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

All'interno del comune di La Maddalena sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 10.000 abitanti ed alcuni sono facilmente raggiungibili anche a piedi dal compendio immobiliare.



Figura 1 – Ubicazione – La Maddalena - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato nel quale sono allocati i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva



Caratteristiche generali e costruttive dell'compendio immobiliare

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 6 novembre 2024 in presenza del custode nominato dal G.E. e, previa comunicazioni inviate alle parti a mezzo raccomandata A/R e a mezzo PEC inviata il 17 ottobre 2024 ed accordi occorsi telefonicamente con l'esecutato (*Cfr. Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi e Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Il fabbricato, avente impronta planimetrica quadrata, è costituito da un piano seminterrato ospitante posti auto, box auto e cantine, un piano terra ospitante locali commerciali e da primo, secondo e terzo piano ospitante abitazioni ed uffici, dotate di verande e balconi.

È presente un vano scala interno di collegamento verticale, dotato di ascensore.

L'intero fabbricato si presenta in ottime condizioni di conservazione e di manutenzione e necessita esclusivamente di lievi interventi di manutenzione ordinaria. Al tal proposito si utilizzerà un opportuno coefficiente al rialzo per determinare il valore dei singoli subalterni sottoposti a pignoramento ai paragrafi dedicati.



Figura 2 – Ubicazione – La Maddalena - il perimetro rosso segnala l'ingombro planimetrico del fabbricato nel quale sono allocati i beni immobiliari oggetto di pignoramento

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** in cemento armato;
- **Strutture portanti:** in conglomerato cementizio armato;
- **Solai di interpiano:** in latero-cemento;
- **Muratura esterna:** in laterizi disposti su doppia parete con intercapedine d'aria;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture a falde inclinate e manto in tegole;





- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Finiture:** intonaci al civile tinteggiato con colorazione chiara;
- **Infissi esterni:** subalterno 42: in legno con doppio vetro; subalterno 1: in legno a vetro singolo
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** subalterno 42: gres porcellanato effetto legno in soggiorno e camera da letto; bagno e cucina in gres porcellanato; subalterno 1 gres porcellanato effetto marmo;
- **Servizi igienici:** subalterno 42: dotato di wc, lavandino e doccia con pavimentazione in gres porcellanato; subalterno 1: dotati di wc e lavandino.
- **Rivestimenti della zona bagno:** in piastrelle in gres porcellanato;
- **Rivestimenti della angolo cottura:** in piastrelle in gres porcellanato;
- **Impianto di riscaldamento:** con pompe di calore;
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento idrico:** collegato alla rete idrica comunale;

Si evidenzia che non è stato possibile valutare lo stato di funzionamento dell'impianto idrico ed elettrico del subalterno 42 in quanto, seppur tutto il fabbricato risulti dagli atti correttamente collegato ai fornitori, la singola unità immobiliare non è dotata attualmente di contratti di fornitura di acqua e di energia elettrica.

Ai fini della descrizione delle unità immobiliari tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla loro redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nell'*Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato* (Cfr. *Allegati I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce occasionalmente dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Nei sottoparagrafi a seguire si descriveranno separatamente le singole unità immobiliari al fine di proporre una relazione lineare e coerente, procedendo con l'ordine progressivo stabilito in premessa al presente elaborato peritale, evidenziando fin da ora che i beni presentano difformità rispetto al progetto concessionato (Cfr. *Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*).

Per tutto quanto qui di seguito riportato nel presente paragrafo si faccia riferimento a:

Allegato B – Documentazione catastale

Allegati I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica

Allegati M – Documentazione fotografica

Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato





4.2.1.1 BENE B.1 – [REDACTED] – Ufficio – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 42

Descrizione dell'immobile pignorato

L'unità immobiliare accatastata con destinazione Ufficio (Categoria catastale A/10), ubicata al piano primo all'angolo Sud/Ovest, appare in ottimo stato di conservazione.

Risulta evidente che l'immobile, sebbene sia stato accatastato come ufficio, sia costituito di fatto da una abitazione, in accordo peraltro con quanto approvato a seguito di regolare Concessione Edilizia (vedasi anche il paragrafo “*Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*”).

A tal riguardo, nella valutazione del valore del bene, il subalterno in argomento sarà comunque valutato per la sua destinazione d'uso attuale.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 39 (Bene comune non censibile) e ad Est con il subalterno 6.

L'immobile è composto da una zona giorno, una cucina, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un terrazzo collocato sul lato Ovest.

Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione dei beni tramite l'ausilio di planimetrie, si è dovuto procedere alla loro redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura proposta nella pagina a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce occasionalmente dallo stato di fatto e non riporta puntualmente tutte le quote (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti.

Ambienti	Superficie calpestabile
Soggiorno	20,00 mq
Cucina	4,29 mq
Camera da letto	14,55 mq
Bagno	4,47 mq
Disimpegno	1,81 mq
Totale spazi interni	45,12 mq
Terrazzo	13,90 mq
Totale spazi esterni	13,90 mq
TOTALE	59,02 mq



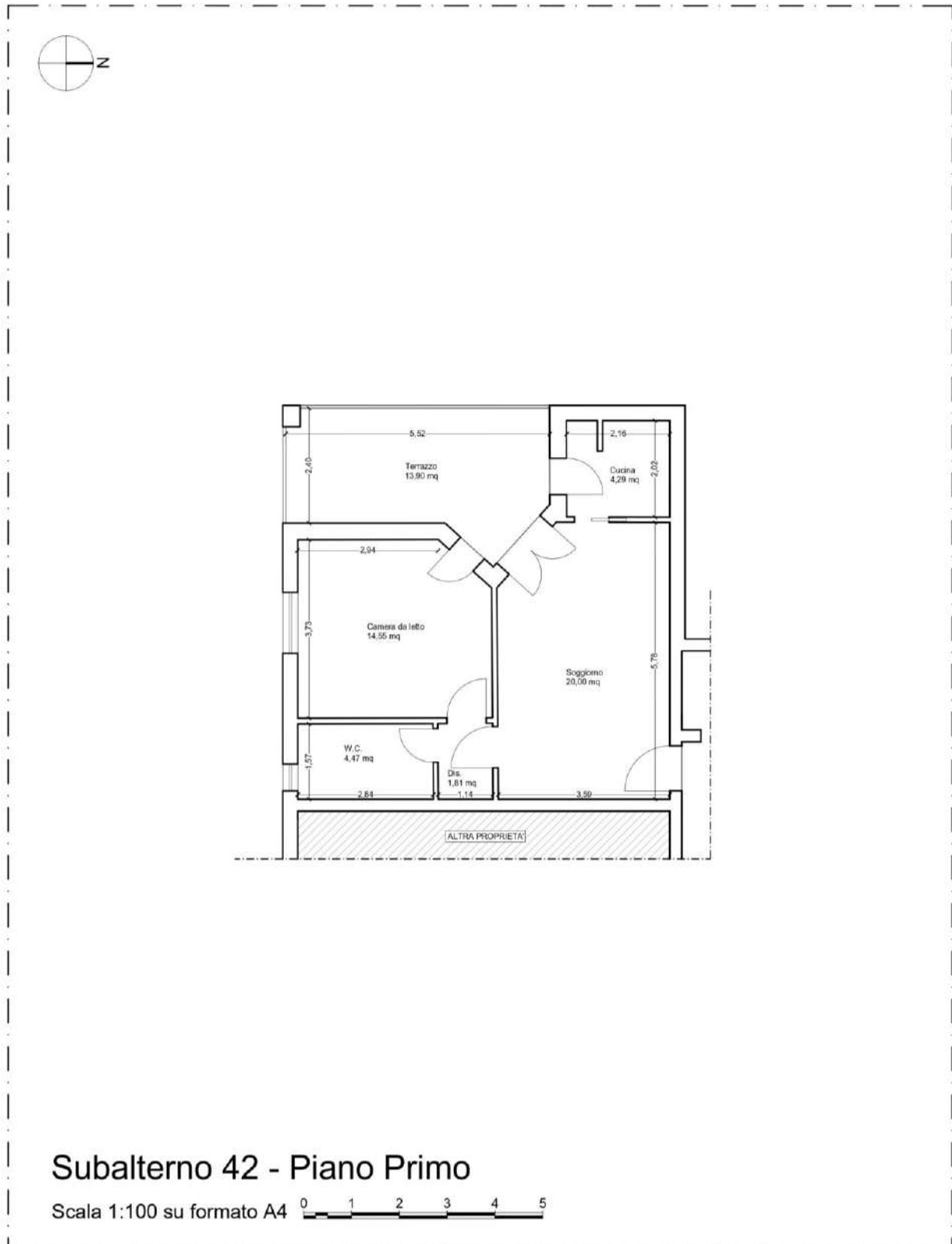


Figura 3 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 42 – Piano Primo





4.2.1.2 BENE B.2 – [REDACTED] – Ristorante – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 1

Descrizione dell'immobile pignorato

L'unità immobiliare accatastata con destinazione Negozio e botteghe (Categoria catastale C/1), ubicata al piano terra sul fronte Sud, appare in ottimo stato di conservazione ed è attualmente destinato a bar/pizzeria.

L'attività risulta distribuita su due subalterni, uno dei quali non oggetto di procedura di esecuzione immobiliare.

A tal proposito si evidenzia che i due subalterni sono stati di fatto uniti in assenza di regolare Concessione Edilizia (vedasi il paragrafo “*Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*”) e la planimetria catastale risulta difforme rispetto al progetto concessionato (vedasi il paragrafo “*Quesito n.4 – Accatastamento*”)

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 39 (Bene comune non censibile) e con il subalterno 2 e ad Est con il subalterno 39 (Bene comune non censibile).

L'immobile, nella quota parte sottoposta a pignoramento, è composto da un open space con spazio di somministrazione destinato al pubblico, un deposito, (si segnala l'assenza di antibagno), un bagno di servizio, un bagno per gli uomini e un bagno per le donne e per i disabili; fa parte della unità immobiliare anche un terrazzo collocato sul lato Ovest.

Si sottolinea che gli ambienti destinati a servizi igienici sono stati realizzati utilizzando una quota parte della superficie di afferenza dell'adiacente unità immobiliare collocata a Nord. Tale punto verrà approfondito al paragrafo “*Quesito n.4 – Accatastamento*” e al paragrafo “*Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*”)

Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione dei beni tramite l'ausilio di planimetrie, si è dovuto procedere alla loro redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura proposta nella pagina a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce occasionalmente dallo stato di fatto e non riporta puntualmente tutte le quote (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti.

Ambienti	Superficie calpestabile
Locale commerciale	85,29 mq
Deposito	6,00 mq
Bagno 1	2,80 mq
Bagno 2	1,38 mq
Bagno 3	4,94 mq
Totale spazi interni	100,41 mq
Terrazzo	12,70 mq
Totale spazi esterni	12,70 mq
TOTALE	113,11 mq



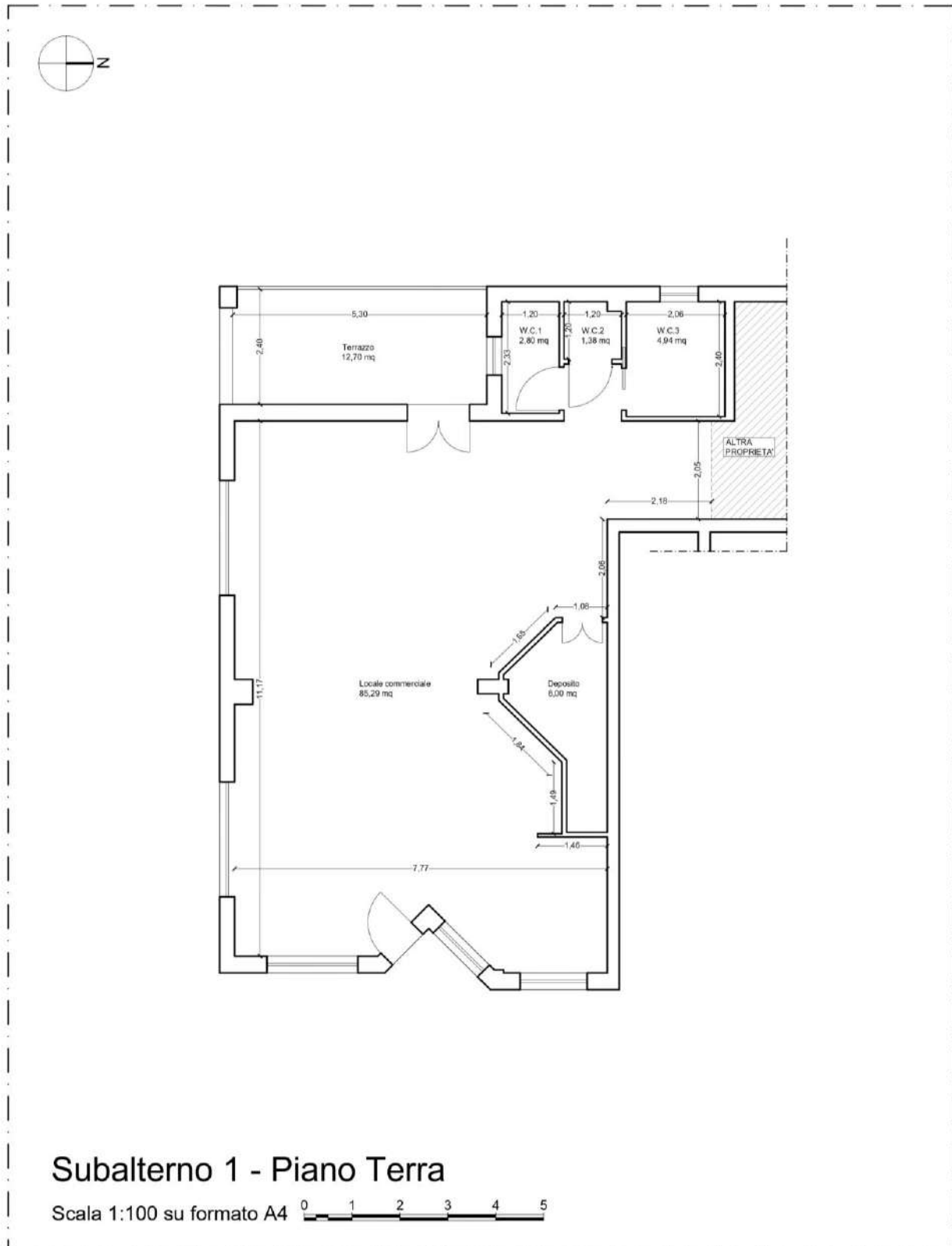


Figura 4 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 1 – Piano Terra

Si fa rilevare che la planimetria è stata realizzata in accordo lo stato di fatto rilevato ma anche con i limiti indicati nella planimetria catastale. I limiti di separazione con l'altra proprietà adiacente collocata a Nord sono solo teorici in quanto non demarcati da alcuna costruzione fisica e peraltro (come già osservato e come verrà ulteriormente approfondito ai paragrafi 4.4 e 4.6) non corrispondenti a quanto effettivamente approvato.



4.2.2 BENE C.1 – [REDACTED] – Abitazione – F. 11, Mapp. 820, Sub. 3

Bene immobile oggetto di procedura esecutiva: Abitazione distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 11, mappale 820, subalterno 3, categoria catastale A/2, insistente sul terreno attualmente identificato al Catasto Terreni al foglio 15 mappale 820 (*Cfr. Allegati M - Documentazione fotografica*).

Ubicazione del compendio immobiliare e descrizione della zona

Il compendio immobiliare, sul quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione, è ubicato nel Comune di La Maddalena e si attesta sulla via [REDACTED]. La zona di edificazione è a prevalente destinazione residenziale. Trovano infatti collocazione in questa porzione del comune di La Maddalena fabbricati dalle forme quadrilatera in pianta di dimensioni prossime a quelle del fabbricato nel quale sono presenti gli immobili oggetto di elaborato peritale, disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

All'interno del comune di La Maddalena sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 10.000 abitanti ed alcuni sono facilmente raggiungibili anche a piedi dal compendio immobiliare



Figura 5 – Ubicazione – La Maddalena - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato nel quale sono allocati i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva





Figura 6 – Ubicazione – La Maddalena - il perimetro rosso segnala l'ingombro planimetrico del fabbricato nel quale sono allocati i beni immobiliari oggetto di pignoramento

Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 6 novembre 2024 in presenza del custode nominato dal G.E. e, previa comunicazioni inviate alle parti a mezzo raccomandata A/R e a mezzo PEC inviata il 17 ottobre 2024 ed accordi occorsi telefonicamente con l'esecutato (*Cfr. Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi e Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta lievi difformità rispetto al progetto concesso (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene coincide con una abitazione (Categoria catastale A/2) su due livelli che si sviluppa al piano primo e al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra con accesso da via Chiusedda. Al piano terra di tale fabbricato sono inoltre presenti un cortile ed un posto auto, pertinenze esclusive del bene sottoposto a pignoramento.

Il piano terra è caratterizzato da un cortile, un posto auto e dalla scala esterna di accesso agli ambienti interni del bene collocati al primo piano.

Il piano primo è caratterizzato da un atrio di ingresso con annessa scala di collegamento con il secondo piano, un sottoscala, un corridoio, un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto, due bagni, una veranda sul fronte Sud, due balconi sul fronte Sud ed infine un balcone sul fronte Est.

Il piano secondo è caratterizzato dal pianerottolo di sbarco delle scale interne di collegamento con il piano primo, un salone realizzato in parziale continuità con la camera da letto padronale, una camera destinata attualmente a studio, un corridoio, un ripostiglio, uno studio (attualmente adibito a camera armadio), un ripostiglio (attualmente adibito a bagno) ed infine un bagno dalle consistenti dimensioni.





Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure proposte nelle pagine a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto e non riporta compiutamente tutte le quote (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti (le superfici calpestabile della scala esterna e quella della scala interna sono state inserite come da norma solo una volta ed in corrispondenza del piano terra per la scala esterna e del piano primo secondo per la scala interna):

AMBIENTE	Superficie calpestabile
SPAZI ESTERNI	
Piano terra	
Cortile	103,94 mq
Posto auto	50,56 mq
Scala esterna	10,50 mq
Piano Primo	
Balcone 1	10,10 mq
Balcone 2	4,55 mq
Balcone 3	3,59 mq
Veranda	7,31 mq
Piano Secondo	
Balcone 4	7,31 mq
Balcone 5	4,55 mq
Balcone 6	3,59 mq
Totale spazi esterni	206,00 mq
SPAZI INTERNI	
Piano Primo	
Atrio ingresso	4,17 mq
Soggiorno	32,46 mq
Cucina	6,32 mq
Camera da letto 1	12,50 mq
Camera da letto 2	13,40 mq
W.C.1	8,72 mq
W.C.2	5,13 mq
Corridoio	4,66 mq
Disimpegno	4,56 mq
Piano Secondo	
Scala interna	10,08 mq
Pianerottolo di sbarco	4,40 mq
Salone	20,78 mq
Camera da letto 3	20,45 mq
Studio	12,32 mq
Camera armadio	8,09 mq
W.C.3	19,07 mq
Corridoio	6,57 mq
Ripostiglio	0,96 mq
Totale spazi interni	194,64 mq
TOTALE	400,64 mq



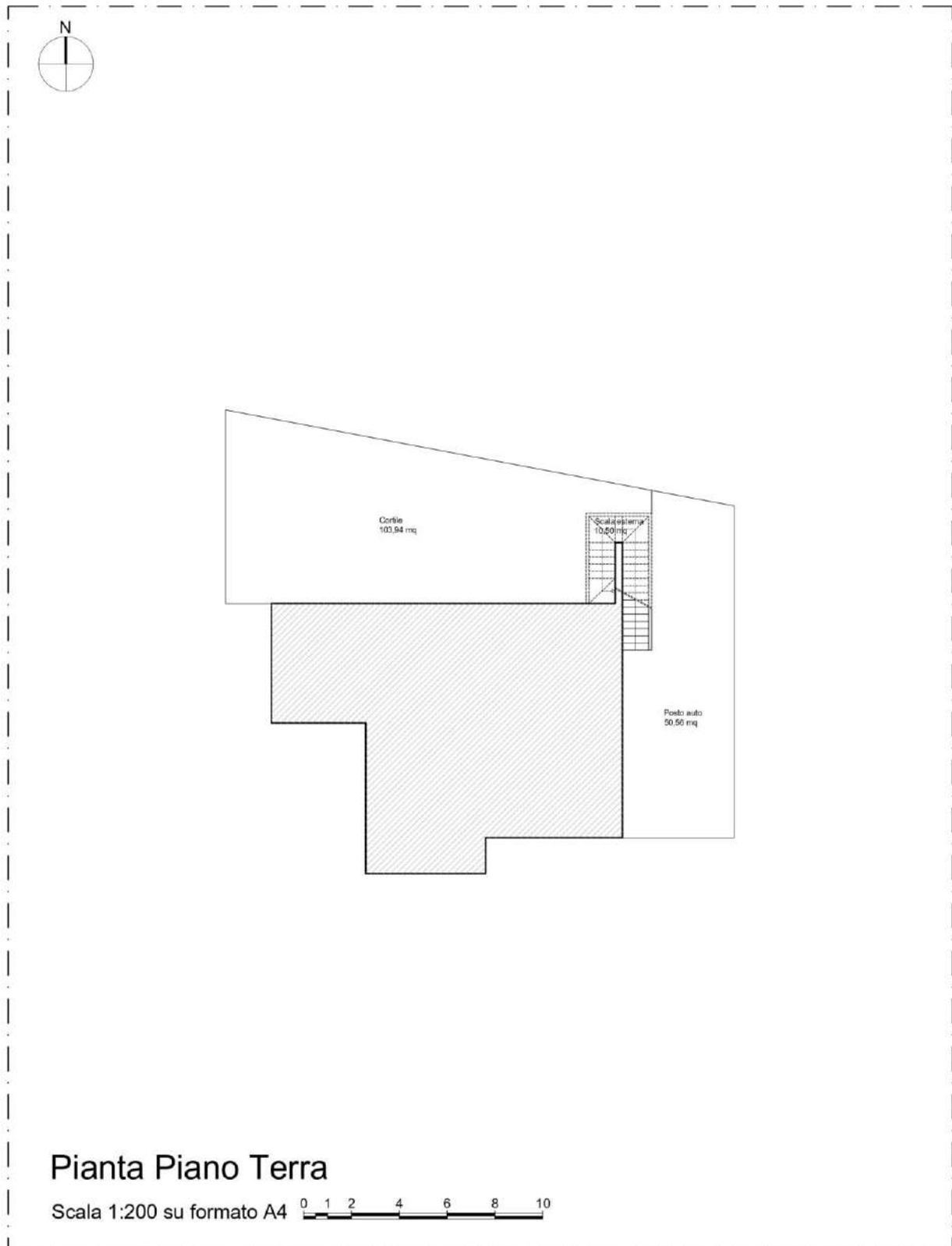


Figura 7 – Planimetria dello stato di fatto – Pianta Piano Terra



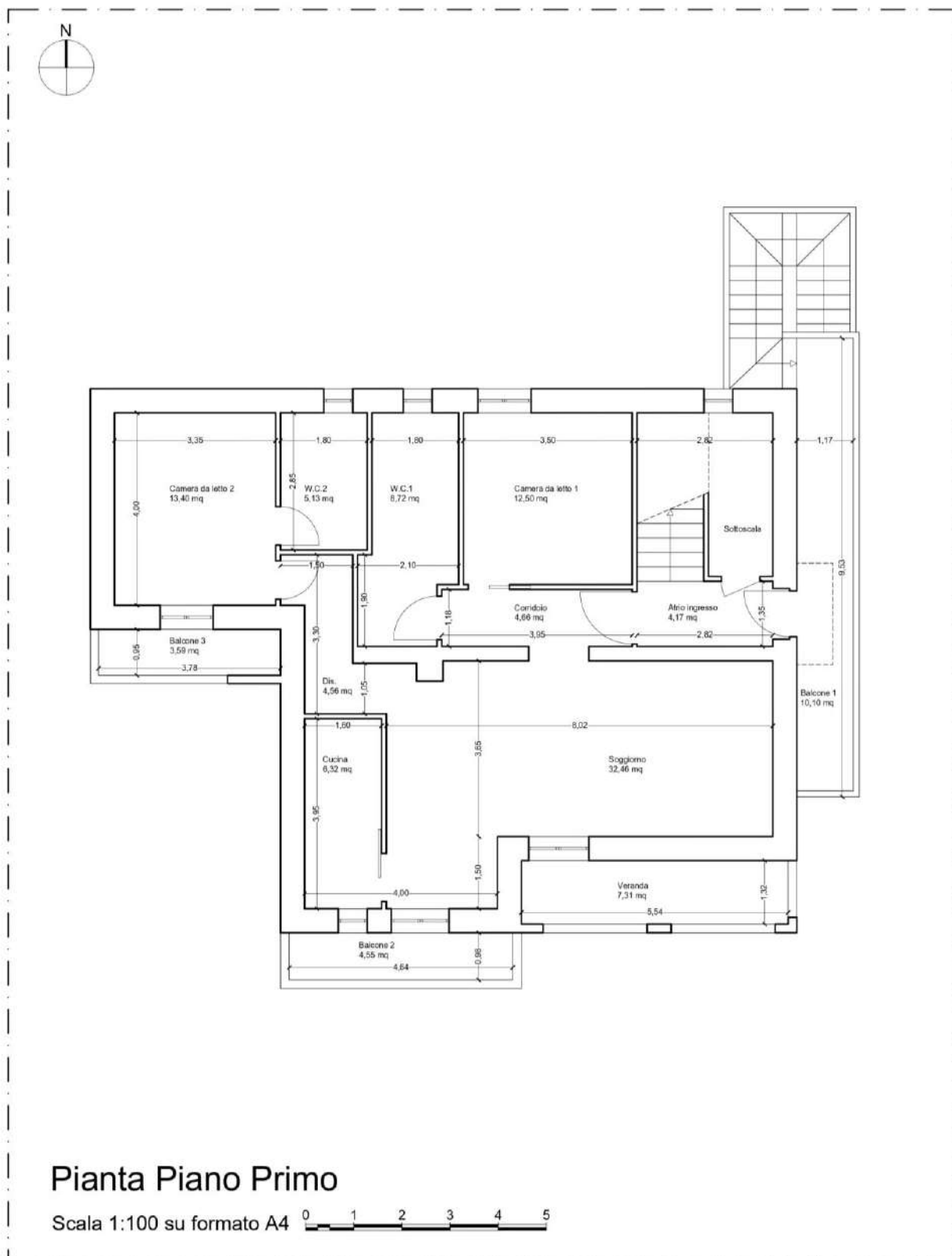


Figura 8 – Planimetria dello stato di fatto – Pianta Piano Primo



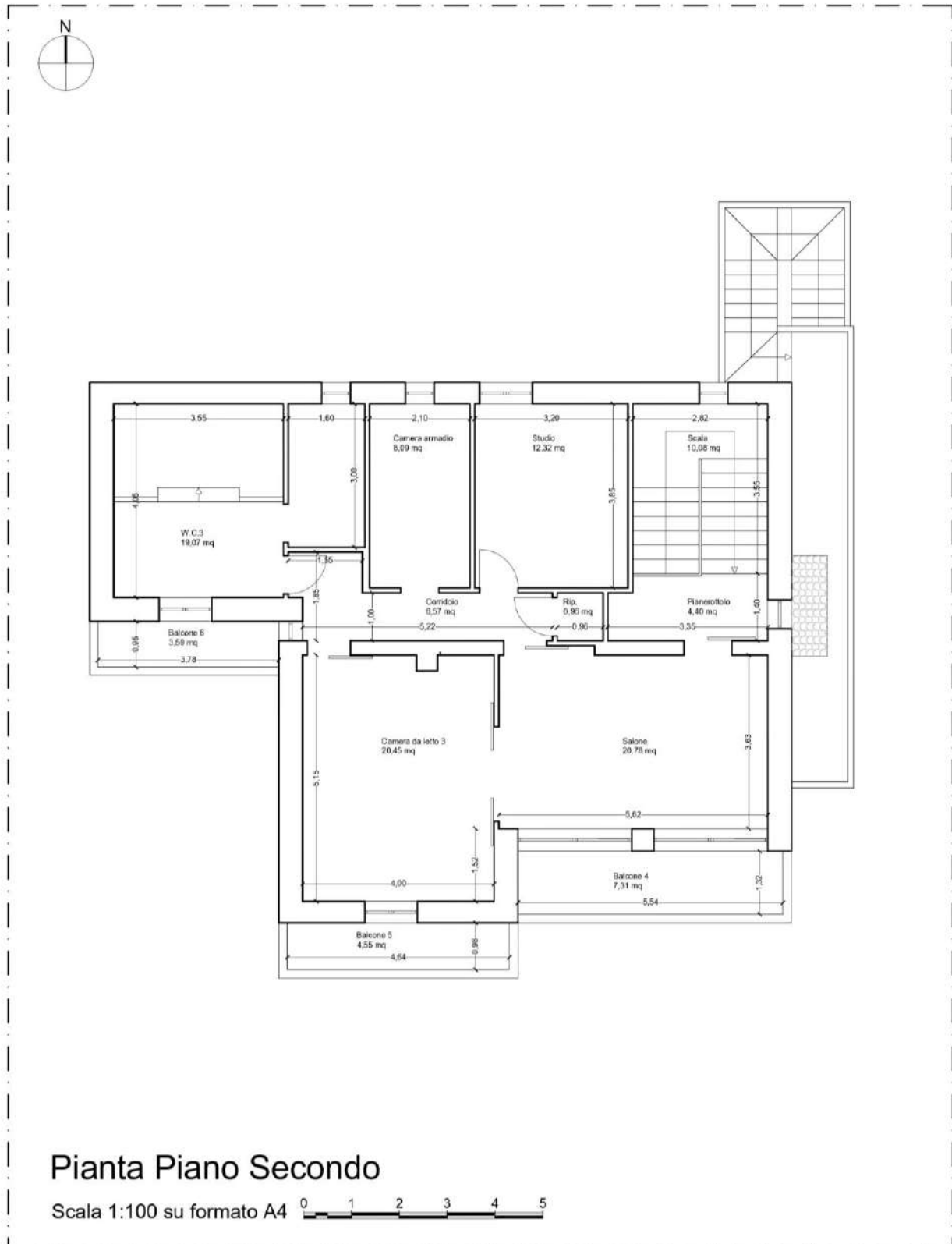


Figura 9 – Planimetria dello stato di fatto – Pianta Piano Secondo





Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Il bene, dotato di finiture di pregio, **si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione**, risultando di fatti pari al nuovo e necessitando esclusivamente di interventi di manutenzione soprattutto in corrispondenza degli intonaci e dei copriferrì sulla facciata Sud, che necessitano di essere messi in sicurezza.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** si ipotizzano continue al disotto dei muri portanti perimetrali;
- **Strutture portanti:** in muratura con possibili inserzioni di elementi in cemento armato;
- **Solai di interpiano:** si ipotizzano in laterocemento;
- **Muratura perimetrale:** si ipotizza essere realizzata con muratura portante;
- **Copertura:** coperture a falde inclinate e manto in tegole;
- **Scale e balconi:** in cemento armato;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** si ipotizzano in muratura di mattoni forati di laterizio per gli elementi non strutturali;
- **Finiture:** interni di intonaco liscio gessato, esterni al civile;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera e persiane;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in cotto eccetto i bagni in ceramica;
- **Rivestimenti della zona cucina:** in ceramica;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia;
- **Impianto di riscaldamento:** a fancoil in tutti gli ambienti principali
- **Servizi igienici:** al piano primo dotati di wc, bidet, lavandino e doccia in un bagno mentre vasca da bagno nell'altro; al piano secondo dotato di wc, bidet, doppio lavandino, vasca da bagno e doccia; rivestiti entrambi in ceramica fino ad altezza porta;
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** contatore autonomo;
- **Approvvigionamento idrico:** contatore autonomo;





4.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

4.3.1 BENI B.1 e B.2 – [REDACTED] – Via Aldo Moro

I dati relativi ai beni immobili in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** per entrambi i subalterni a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento sono due beni indicati nella premessa alla presente perizia di stima insistenti sul fabbricato ubicato a La Maddalena (SS), in via Aldo Moro all'angolo con. all'angolo con via Principe Amedeo.

Per ciò che concerne il numero di piano e i confini dei due subalterni si faccia riferimento a quanto esposto al paragrafo precedente relativo alla descrizione dei beni mentre per i dati catastali si faccia riferimento al paragrafo che segue relativo per l'appunto all'accatastamento.

4.3.2 BENE C.1 – [REDACTED] – Via Chiusedda

I dati relativi al bene immobile in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è il bene indicato nella premessa alla presente perizia di stima insistenti sul fabbricato ubicato a La Maddalena (SS), in via Chiusedda.

Per ciò che concerne il numero di piano e i confini si faccia riferimento a quanto esposto al paragrafo precedente relativo alla descrizione dei beni mentre per i dati catastali si faccia riferimento al paragrafo che segue relativo per l'appunto all'accatastamento.





4.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

4.4.1 BENI B.1 e B.2 – [REDACTED]

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati in un fabbricato sito nel Comune di La Maddalena (SS), in via Aldo Moro ed insistono sul foglio 14, mappale 3807 del catasto fabbricati e sul foglio 14, mappale 3807 del catasto terreni.

I due beni immobili in argomento risultano entrambi di proprietà della società esecutata, ovvero della [REDACTED]

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

Si procederà ora ad analizzare i due singoli subalterni.

4.4.1.1 BENE B.1 – [REDACTED] – Ufficio – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 42

L'unità immobiliare a destinazione ufficio (categoria catastale A/10) è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi.

Si riporta inoltre quanto già osservato al paragrafo 4.2 dedicato alla descrizione del bene e che verrà ulteriormente approfondito al paragrafo 4.6 dedicato alla conformità del bene.

Nello specifico infatti, si osserva tuttavia che il bene era stato autorizzato ad uso abitativo mentre risulta attualmente accatastato con destinazione ufficio (a seguito di cambio di destinazione d'uso avventa il 14.06.2002), sebbene ancora attrezzato come si prevede per un uso residenziale (ad esempio è presente la cucina).

A tal riguardo, qualora il nuovo acquirente voglia destinare l'immobile a residenza, sarà necessario fare istanza di cambio di destinazione d'uso affinché il comune autorizzi la destinazione abitativa per il bene in argomento.

Qualora il comune dovesse accettare tale istanza, sarà di conseguenza necessario procedere alle dovute variazioni catastali

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, nella eventualità che il comune accetti l'istanza di cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione (destinazione peraltro prevista in concessione), si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).





4.4.1.2 BENE B.2 – [REDACTED] – Ristorante – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 1

L'unità immobiliare a destinazione ristorante (categoria catastale C/1) è ubicata al piano terra.

Facendo riferimento allo stato di fatto rilevato, il bene è correttamente rappresentato nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi sebbene i dati di consistenza e di superficie non siano corretti.

Si osserva tuttavia che la planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto dei luoghi ma non con il progetto concessionato.

Si riporta a tal proposito quanto già osservato al paragrafo 4.2 dedicato alla descrizione del bene e che verrà ulteriormente approfondito al paragrafo 4.6 dedicato alla conformità del bene.

Nello specifico attualmente l'attività risulta distribuita su due subalterni, uno dei quali non oggetto di procedura di esecuzione immobiliare.

A tal proposito si evidenzia che i due subalterni sono stati di fatto fisicamente uniti in assenza di regolare Concessione Edilizia (vedasi il paragrafo “*Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*”) e la planimetria catastale risulta difforme rispetto al progetto concessionato.

Infatti la planimetria catastale del singolo subalterno sottoposto a pignoramento eccede i limiti indicati nel progetto concessionato in riferimento al bene in quanto, anche allo stato di fatto, gli ambienti destinati a servizi igienici sono stati realizzati utilizzando una quota parte della superficie di afferenza dell'adiacente unità immobiliare collocata a Nord (Tale punto verrà approfondito al paragrafo ulteriormente e al paragrafo “*Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*”).

Considerate dunque le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo “*4.6 Conformità alla normativa – sanabilità*” ed osservato che si dovrà procedere con le dovute variazioni e modifiche allo stato di fatto dei luoghi, si fa rilevare che a seguito di suddette modifiche, sarà di conseguenza necessario aggiornare i dati catastali e la planimetria catastale.

Prima di poter effettuare le variazioni ai dati catastali e alla planimetria catastale derivanti da quanto sopra esposto, il futuro acquirente dovrà procedere con il ripristino dei luoghi secondo quanto effettivamente approvato.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, in relazione all'importante dimensione del bene, si stima una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).





4.4.2 BENE C.1 – [REDACTED] – Abitazione – F. 11, Mapp. 820, Sub. 3

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia a destinazione abitazione civile (categoria catastale A/2) risulta sita nel Comune di La Maddalena (SS) in via Chiusedda, piano terra, primo e secondo ed è regolarmente accatastata ed identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 11, mappale 820, Sub. 3.

Il bene immobile risulta nelle visure catastali di proprietà di una degli esecutati [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], ognuno per 1/2.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi anche se non integralmente corretti e l'immobile è stato correttamente rappresentato nella planimetria catastale a meno di lievi variazioni non significative ai fini della rendita, coincidendo con lo stato di fatto ma non interamente con il progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo "4.6 conformità alla normativa – sanabilità").

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "4.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale e ai conseguenti dati di superficie è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure ed estratti di mappa è allegata alla presente





4.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

Le aree su cui sono ubicati i compendi immobili a cui afferiscono i beni oggetto di pignoramento sono inserite nel **P.U.C. Adottato** del Comune di La Maddalena e ricadono in zona omogena “Zona B - Completamento residenziale” e “Sottozona B2 - Tessuto urbano di recente formazione a media trasformabilità” così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Si evidenzia che Piano Urbanistico Comunale è stato solo recentemente adottato (con delibera di Consiglio comunale n.49 del 22.08.2023) e pertanto valgono le norme di salvaguardia, ovvero vale tutt’ora, contemporaneamente, anche il P.U.C. Vigente risalente al 2004.

Facendo riferimento al **P.U.C. Vigente** l’area su cui è sito il compendio immobiliare a cui afferiscono i beni oggetto di pignoramento è inserita nel P.U.C. Vigente del Comune di La Maddalena e ricade in zona omogena “Zona B - Completamento residenziale” e “Sottozona B”.

- Si riporta a seguire un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. Adottato con riferimento alla Zona e Sottozona di ubicazione dell’immobile:

“Articolo 30 - Zona B - Completamento residenziale

1. La Zona B di completamento residenziale è la parte del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificato a prevalente destinazione residenziale. Costituisce la parte del tessuto urbano consolidato composto da edilizia di recente formazione con la presenza di testimonianze di edilizia storico tradizionale.

2. Si attua attraverso intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione o prescrizione.

3. Il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti Sottozone territoriali omogenee, contraddistinte per omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici e delle relative fasi di formazione:

- Sottozona B* Patrimonio edilizio storico o di antica formazione
- Sottozona B1. Tessuto urbano consolidato a bassa trasformabilità
- Sottozona B2. Tessuto urbano di recente formazione a media trasformabilità
- Sottozona B3. Tessuto urbano in corso di formazione ad alta trasformabilità
- Sottozona B4. Tessuti e aree edificate di recupero e riqualificazione

3. Il Piano si attua attraverso intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione o prescrizione indicata dalle presenti Norme.

4. Nelle Zone B di Completamento residenziale, in caso di frazionamento di un edificio esistente, è consentita la monetizzazione dei parcheggi unicamente nei casi volti alla realizzazione di una sola ulteriore unità abitativa. In tutti gli altri casi è necessario garantire la dotazione dei parcheggi.

5. Destinazioni d’uso consentite:

- Residenziale, tutte le categorie funzionali;
- B. Turistico - ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
- TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
- TR_02 Strutture ricettive extralberghiere





- C. Artigianale e industriale
- AI_01 Attività produttive di beni non moleste
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
- DIR_01 Uffici in genere
- DIR_02 Attività produttive di servizi
- COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato (superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di mq. 150 per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentare)
- COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
- DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
- DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
- DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, limitatamente a palestre per attività ginnica
- SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

[...]

Articolo 32 - Sottozona B2 - Tessuto urbano di recente formazione a media trasformabilità

1. Identifica le parti del tessuto urbano consolidato di recente formazione, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti, per le quali è prevista la razionalizzazione del tessuto edilizio e l'edificazione ed il completamento dei lotti inedificati.

2. Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità fondiaria: 2,50 mc/mq
 - Superficie minima del lotto: $S_m \geq 275$ mq
 - Parametri edilizi di base:
 - Altezza massima $H = 10,00$ ml, corrispondente a tre piani fuori terra e comunque non superiore a 1,5 volte la larghezza della strada su cui affaccia il lotto. L'altezza massima dei nuovi edifici non può comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nell'isolato di appartenenza.
 - Distanze:
 - distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml (con pareti finestate), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 3,0 metri fra edifici con pareti non finestate;
 - distanza dal confine $\geq 3,0$ ml;
- È consentita l'edificazione in aderenza nei seguenti casi:
- demolizione e ricostruzione di edifici in aderenza;
 - nelle nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
 - nel caso in cui gli edifici contermini siano ad una distanza maggiore a m. 10.00 dal confine o quando si tratti di lotti inedificati.
- Rapporto di copertura massimo pari a 50%
 - Indice permeabilità $\geq 20\%$ Sf





2.1 È consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati solo in corrispondente della superficie coperta dell'edificio.

3. Gli interventi di nuova costruzione devono armonizzarsi alla struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene.

3.1 È fatto obbligo conservare l'allineamento su fronte strada dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato.

3.2 Le aree ricomprese all'interno di una fascia di 5 metri dall'asse della viabilità pubblica devono essere lasciate libere da manufatti di qualsiasi natura al fine di consentire l'adeguamento della sede viaria ed a tal fine cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.

4. Sono fatte salve le situazioni preesistenti, legittimamente realizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme."

- Si riporta a seguire un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. Vigente con riferimento alla Zona e Sottozona di ubicazione dell'immobile:

"ART.10 LE ZONE OMOGENEE "B" DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - GENERALITÀ.

(Così come modificato con Delibera C.C. n. 69 del 10.08.2012)

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e in cui, la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI GENERALI DI ZONA

a. In regime di concessione singola diretta: indice fondiario definito per le diverse sottozone-(fino a 3 mc/mq)

b. In regime di Piano attuativo e/o Comparto, con eventuale Ristrutturazione Urbanistica (nelle Sottozone in cui è prevista): indice fondiario massimo stabilito per le differenti sottozone. Tale indice deve essere riferito alle proprietà private che compongono il Comparto, con esclusione delle porzioni di area comunque cedute per la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

INTERVENTI CONSENTITI

Salvo prescrizione specifiche, nelle zone omogenee B sono consentiti sugli immobili esistenti gli interventi così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria: (Art. 27 R.E.);*
- b) interventi di manutenzione straordinaria: (Art. 28 R.E.);*
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: (Art 29 R.E.);*
- d) interventi di ristrutturazione edilizia: (Art 30 R.E.);*
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica: (Art. 35 R.E.).*





Sono altresì consentiti:

f) interventi di nuova costruzione (Art.32 R.E.)

g) interventi di ampliamento (Art. 33 R.E.)

h) interventi di demolizione (Art. 34 R.E.)

Quando gli interventi riguardano ricostruzioni, anche parziali, di volumi in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere altresì alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, stabilite per ciascuna sottozona.

Per le condizioni del tessuto e dell'impianto urbano l'intero comparto delle zone B è definito campo di localizzazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana per i quali l'Amministrazione Comunale procederà ai sensi della L.n. 457/78.

USI PREVISTI E COMPATIBILI

Con riferimento alle definizioni di cui al Titolo III, costituiscono destinazioni tipiche per le zone "B" tutte quelle attinenti la funzione residenziale, con esclusione delle attività moleste di tipo produttivo e di quelle direzionali e commerciali definite di grande scala e di rilevante impatto urbanistico disciplinate da appositi Piani di settore e per le quali il Piano urbanistico individua zone specifiche.

L'elenco appresso richiamato è pertanto indicativo di destinazioni tipiche estensibile ad ogni altro uso assimilabile per analogia.

ABITAZIONI

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

PUBBLICI ESERCIZI

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI NON MOLESTE

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI

ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA

LOCALI PER LO SPETTACOLO

ATTREZZATURE CULTURALI

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

GRANDI UFFICI E DIREZIONALI A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO

PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI

ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO

ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI

VERDE PUBBLICO

VERDE PRIVATO





ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Per i caratteri tipologici delle edificazioni esistenti, le zone B si articolano nelle seguenti sottozone:

zona B: *comprende le parti del tessuto urbano consolidato a più immediato contatto con il centro storico e di edificazione realizzata negli anni '50-60. Tali ambiti sono sostanzialmente saturi, con assenza di aree disponibili per la nuova edificazione e presentano tipologie edilizie ed insediative sufficientemente omogenee, costituite prevalentemente da abitazioni unifamiliari isolate e piccoli lotti su reticoli viari irregolari.*

Obiettivo della norma è il miglioramento delle qualità edilizie e urbanistiche nel mantenimento dei caratteri complessivi.

Pertanto si definiscono i seguenti parametri e criteri di intervento:

Indice territoriale non superiore a 2,5 mc/mq; indice fondiario non superiore a 3mc/mq.

Il rapporto di copertura massimo ammesso è del 50% e la superficie residua deve essere mantenuta permeabile per almeno il 20%.

*È previsto in generale l'obbligo di costruire in aderenza ai confini laterali (**D1=0 e D2=5mt**); è consentito il distacco dei fabbricati dai confini esistenti, purché esso risulti non inferiore a 5 mt (**D1=5mt e D3=10**), fatto salvo comunque il rispetto della distanza minima fra fabbricati che non dovrà essere comunque inferiore a mt. 10; uguale criterio di distacco dovrà intercorrere rispetto ai confini retrostanti.*

*Nel caso di prospetti con affacci, il distacco tra le pareti finestrate degli edifici (**D3=10mt**) sarà non inferiore ai **10 mt**, e comunque ai 2/3 della media delle altezze dei due edifici prospicienti.*

*In caso di prospetti senza affacci, il distacco tra le pareti non finestrate degli edifici (**D4=5mt**) non potrà essere inferiore a mt. 5.*

*La distanza minima tra balconi e terrazze anche aggettanti non dovrà essere inferiore a **mt.3 (D6=3)**.*

Si identifica come "tessuto urbano definito con viabilità consolidata", di cui alle vie presenti nell'elaborato A, allegato alla presente, quel tessuto che negli anni futuri non sarà possibile adeguare così come previsto dalle norme vigenti. Si prevede l'allineamento sui confini laterali e dai fabbricati; le altezze dei fabbricati ricadenti in detto tessuto non dovranno essere superiori ad 1,5 volte la larghezza della strada (considerando la stessa come carreggiata comprensiva di marciapiedi e banchine).

*Le aree private ricomprese all'interno della fascia dei **5 mt** dall'asse viario pubblico (**D5**), andranno mantenute libere da manufatti di qualsiasi natura al fine di consentire l'adeguamento della sede viaria e cedute gratuitamente a tal fine all'Amministrazione Comunale, con atto pubblico, quale presupposto del rilascio del certificato di agibilità.*

*Possono essere realizzati fabbricati di quattro piani f.t. con altezza massima non superiore a **mt. 12,00**; e in ogni caso non superiore a 1,5 volte la larghezza della strada."*





4.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

4.6.1 BENI B.1 e B.2 – [REDACTED]

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena (*Cfr. Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) il fabbricato sul quale insistono i beni immobili in argomento è stato edificato in base alle seguenti concessioni:

- Concessione Edilizia n. 80/93, Prot. 4859/93 del 01.08.1995
- Concessione Edilizia n. 113/98, Prot. 16952 del 14.12.1998
- Variante in corso d'opera n. 164/99, Prot. 7464/99 del 26.04.1999
- Autorizzazione per Cambio di destinazione urbanistica Prot. 16707/01 del 28.01.2002 (tale pratica riguardava il bene distinto al catasto al foglio 14, mappale 3807, subalterno 3, poi divenuto subalterno 42 in data 14.06.2002 a seguito, per l'appunto di Variazione della Destinazione).

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Attestato di prestazione energetica

Considerazioni sui documenti acquisiti

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **gli immobili pignorati presentano difformità rispetto ai progetti approvati.**

Si evidenzia che i beni immobili oggetto di procedura sono soggetti a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicati su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 142, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi anche il paragrafo "4.13 – Regime vincolistico").

Al fine di sanare gli abusi che verranno analizzati nei seguenti sottoparagrafi si dovrà fare pertanto riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.), così come specificato in relazione ad ogni singolo bene ed ulteriormente, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

Si procederà ora ad analizzare nei sottoparagrafi a seguire i due subalterni oggetto di pignoramento relativi alle concessioni edilizie sopra elencate.





4.6.1.1 BENE B.1 – [REDACTED] – Ufficio – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 42

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

Si osserva tuttavia che il bene, come già visto ai precedenti paragrafi, era stato approvato con destinazione abitativa e tutt'ora mantiene le caratteristiche tipiche di una abitazione (soggiorno, cucina, camera da letto ecc.) mentre il cambio di destinazione d'uso autorizzato in data 28.01.2002 avrebbe dovuto comportare anche una modifica della gestione degli ambienti interni (a tal proposito la planimetria catastale del bene riporta infatti la dicitura "Ufficio" o "Archivio" per tutti gli ambienti interni in sede del loro utilizzo attuale, eccezion fatta per bagno e disimpegno).

Considerato quanto sopra, qualora il futuro acquirente volesse riportare il bene alla sua destina d'uso prevista in concessione dovrà procedere a fare istanza di cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica.*



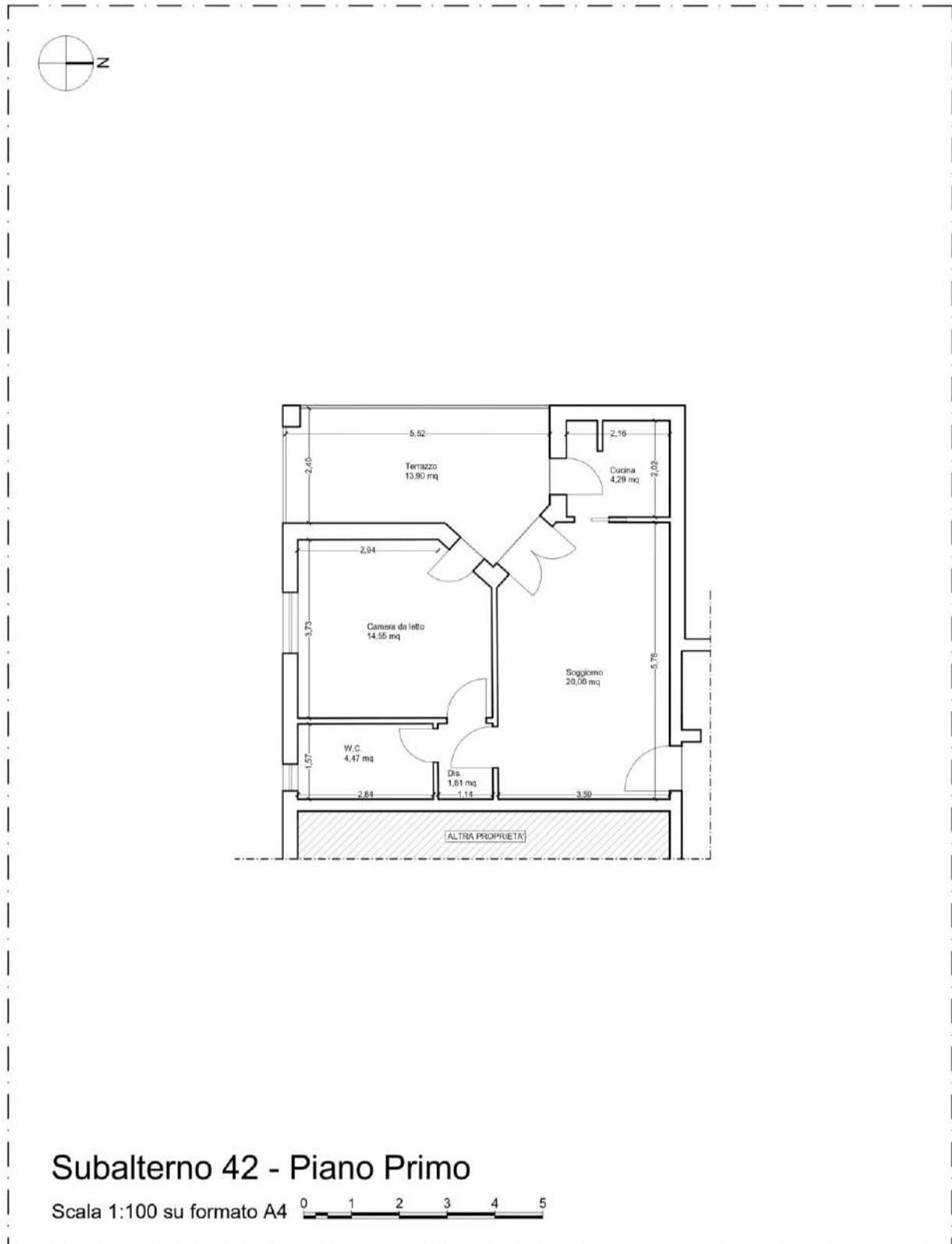


Figura 10 – Subalterno 42 – Piano Primo – Planimetria dello stato di fatto rilevato



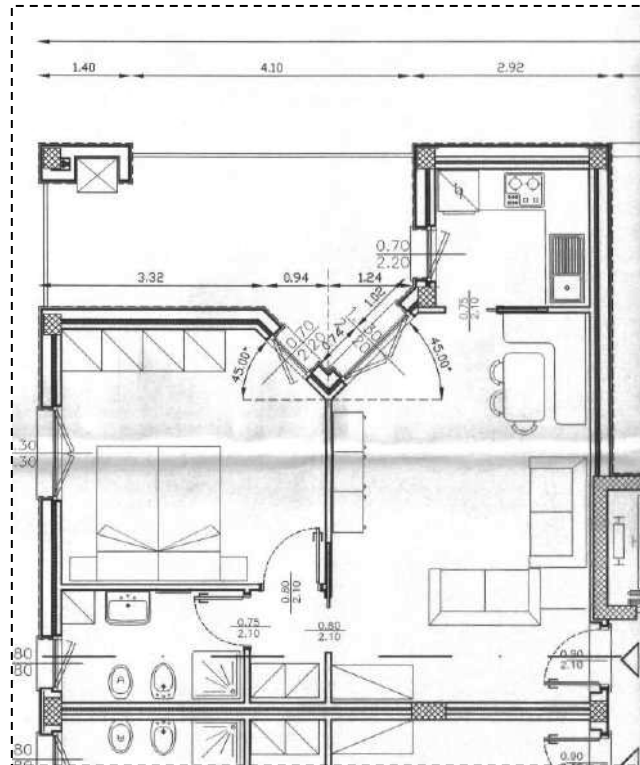


Figura 11 – Subalterno 42 – Piano Primo – Planimetria stato di progetto
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità





4.6.1.2 BENE B.2 – [REDACTED] – Ristorante – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 1

Come già anticipato al paragrafo dedicato alla descrizione dell'unità immobiliare, dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che **il bene presenta difformità rispetto al progetto approvato.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100 ed alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Ciò evidenziato, tra le svariate difformità rilevate quelle che saranno indicate a seguire superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 (così come modificato ed integrato dal d.l. 69/2024 – Decreto Salva Casa e dalla conseguente L. 105/2024) rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Nello specifico lo stato di fatto rilevato presenta le seguenti difformità rispetto al progetto concesso:

1. Nella planimetria concessionata la superficie del bene risultava inferiore a quella attuale. Come già osservato infatti al paragrafo “4.4 – Accatastamento” il subalterno, così come accatastato, invade parte della proprietà del subalterno adiacente collocato a Nord, ovvero il Subalterno 2. Le modifiche interne realizzate a tal fine hanno comportato l'abbattimento del muro di suddivisione tra i due subalterni e l'ampliamento della zona servizi sfruttando una quota parte della superficie del subalterno 2;
2. La zona servizi nella sua porzione effettivamente approvata presenta una difforme disposizione planimetrica;
3. Sono stati realizzati dei tamponamenti interni allo spazio dedicato alla somministrazione non previsti nel progetto approvato.

Per quanto riguarda il punto 1 sarà necessario procedere al **ripristino dello stato dei luoghi** che, considerata la specifica conformazione del fabbricato, sarà realizzabile attraverso le seguenti opere:

- una nuova realizzazione del muro interno di suddivisione tra i due subalterni allo stato attuale non presente;
- il ripristino dell'ingombro planimetrico del servizio igienico così come da progetto approvato.

Per quanto concerne i punti 2 e 3, ovvero le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 142, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”- vedasi paragrafo 4.13), trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.





Si precisa inoltre che nel progetto approvato il servizio igienico risulta privo di antibagno mentre nella concessione edilizia rilasciata veniva riportato quanto segue: *“I servizi igienici dei locali commerciali dovranno essere muniti di antibagno”*.

Visto quanto riportato in concessione si aggiunge dunque che il servizio igienico ripristinato come da progetto dovrà però essere dotato di antibagno (anche se non rappresentato nelle tavole allegate alla concessione edilizia).

Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne **i costi di ripristino**, essi possono essere approssimativamente valutati nella cifra di **10.000,00 euro**, cifra che comprende il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme a quanto effettivamente approvato, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Conclusioni paragrafo 4.6.1.2

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 4.14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle superfici interne di pertinenza di altre proprietà, ovvero di pertinenza del subalterno 2, ovvero alle superfici eccedenti quelle approvate con il progetto concessionato (vedasi paragrafo 3.14 – *Determinazione del valore*).

Pertanto:

- la superficie realizzata all'interno dei limiti di pertinenza dell'adiacente subalterno 2 non sarà valutata come superficie commerciale di afferenza del bene sottoposto a pignoramento.



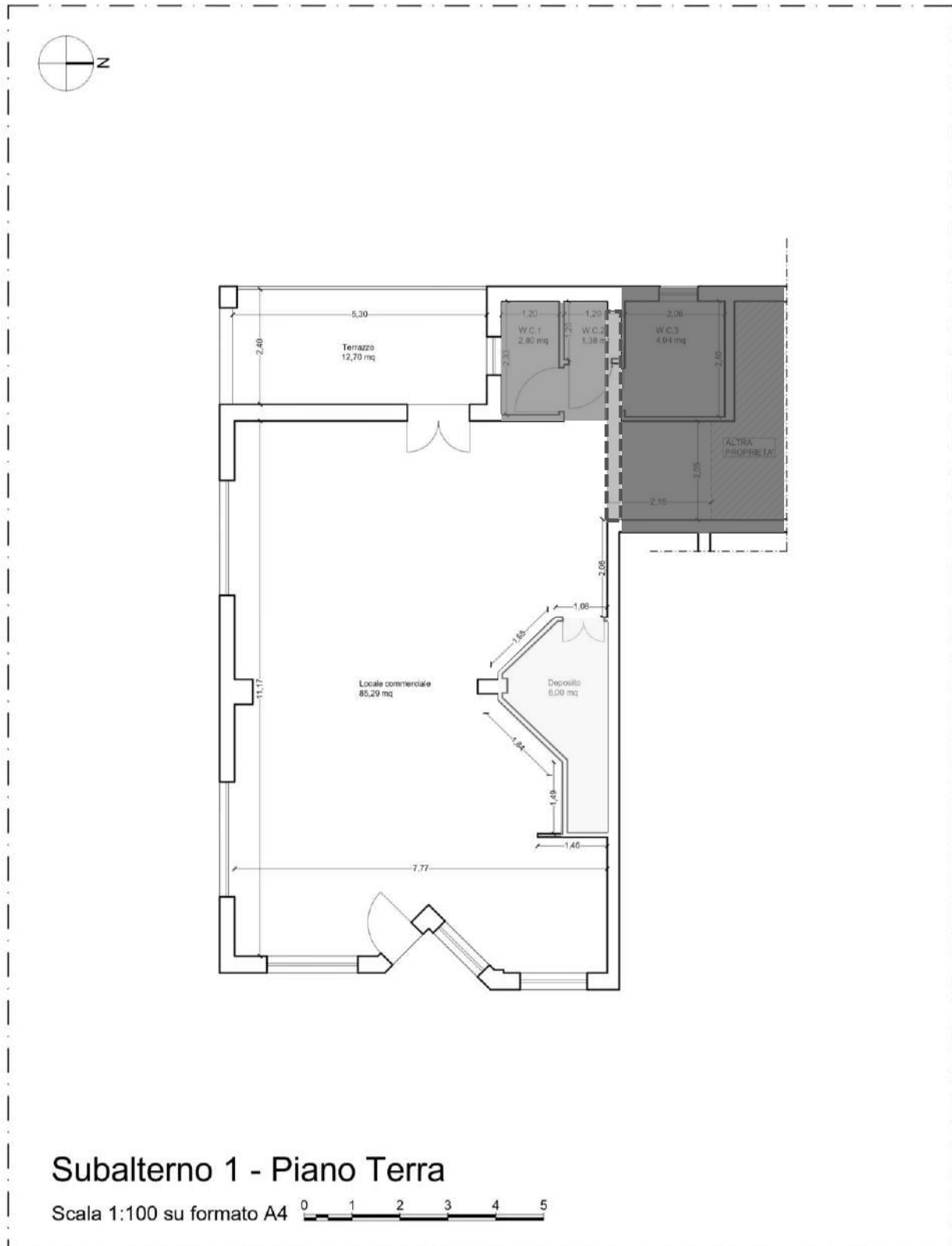


Figura 12 – Subalterno 1 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato

- Superfici realizzate sfruttando la superficie di pertinenza di altro subalterno
- Superfici realizzate in difformità dal progetto approvato
- Tamponamenti interni non previsti nel progetto approvato
- Muro di separazione con altra proprietà presumibilmente demolito



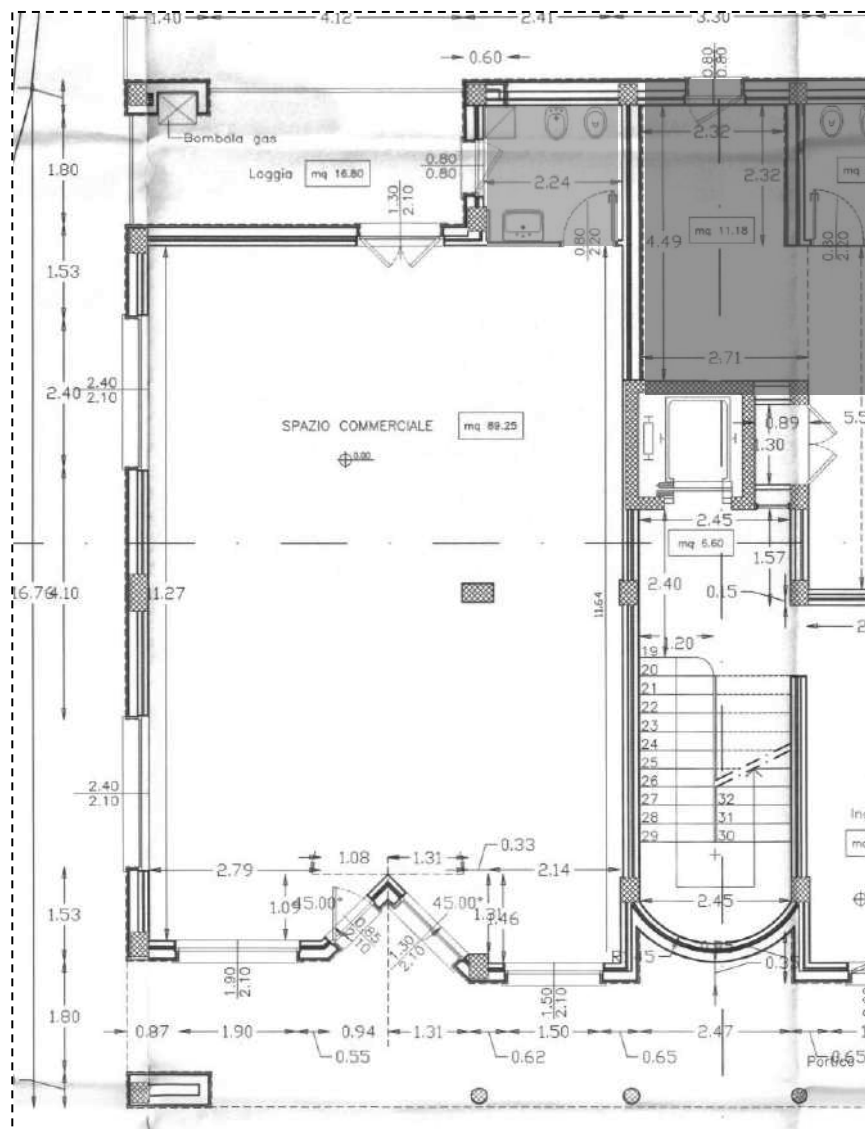


Figura 13 – Subalterno 1 – Piano Primo – Planimetria dello stato di progetto con evidenziati gli elementi realizzati in difformità

- Superfici in progetto di pertinenza di altro subalterno
- Superfici aventi configurazione differente rispetto allo stato di fatto





4.4.2 BENE C.1 – [REDACTED] – Abitazione – F. 11, Mapp. 820, Sub. 3

Il bene immobile è stato edificato a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 7591/85 Prot. 8813 del 27.09.1988
- Variante in corso d'opera n. 54/99 Prot. 15391/99 del 18.12.2000

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Certificato di Agibilità - Abitabilità
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100 ed alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Ciò evidenziato, tra le svariate difformità rilevate quelle che saranno indicate a seguire superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 (così come modificato ed integrato dal d.l. 69/2024 – Decreto Salva Casa e dalla conseguente L. 105/2024) rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Nello specifico lo stato di fatto rilevato presenta le seguenti difformità rispetto al progetto concessionato:

- Al primo piano non è stata realizzata una finestra indicata nel progetto approvato che attualmente insisterebbe tra l'ambiente identificato nella planimetria dello stato di fatto con la denominazione "*Disimpegno*" e l'ambiente identificato la denominazione "*Balcone 3*";
- Al secondo piano le porte finestra insistenti sull'ambiente identificato nella planimetria dello stato di fatto con la denominazione "*Balcone 4*" presentano una larghezza maggiore rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato.

Per quanto concerne le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 142, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 3.13), al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R.





380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), considerata la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato antecedentemente all'apposizione del vincolo) la Soprintendenza potrebbe prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la conseguente rimessa in pristino, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata, e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione del fabbricato, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterà:

- La realizzazione al primo piano, come da progetto approvato, della finestra che attualmente insisterebbe tra l'ambiente identificato nella planimetria dello stato di fatto con la denominazione "Disimpegno" e l'ambiente identificato la denominazione "Balcone 3";
- La rimozione delle porte finestra insistenti al secondo piano sull'ambiente identificato nella planimetria dello stato di fatto con la denominazione "Balcone 4" e il loro ripristino come da progetto approvato (sarà anche necessario intervenire modificando la compagine muraria al fine di rendere coerenti i varchi destinati alle porte finestra con quanto approvato; a tal proposito si evidenzia che presumibilmente il "pilastro" presente tra le due porte finestra ha una funzione portante e sarà pertanto necessario dotarsi di progetto strutturale redatto da tecnico abilitato).





Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Qualunque sarà la valutazione della Sovrintendenza, al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

Costi e Sanzioni Pecuniarie

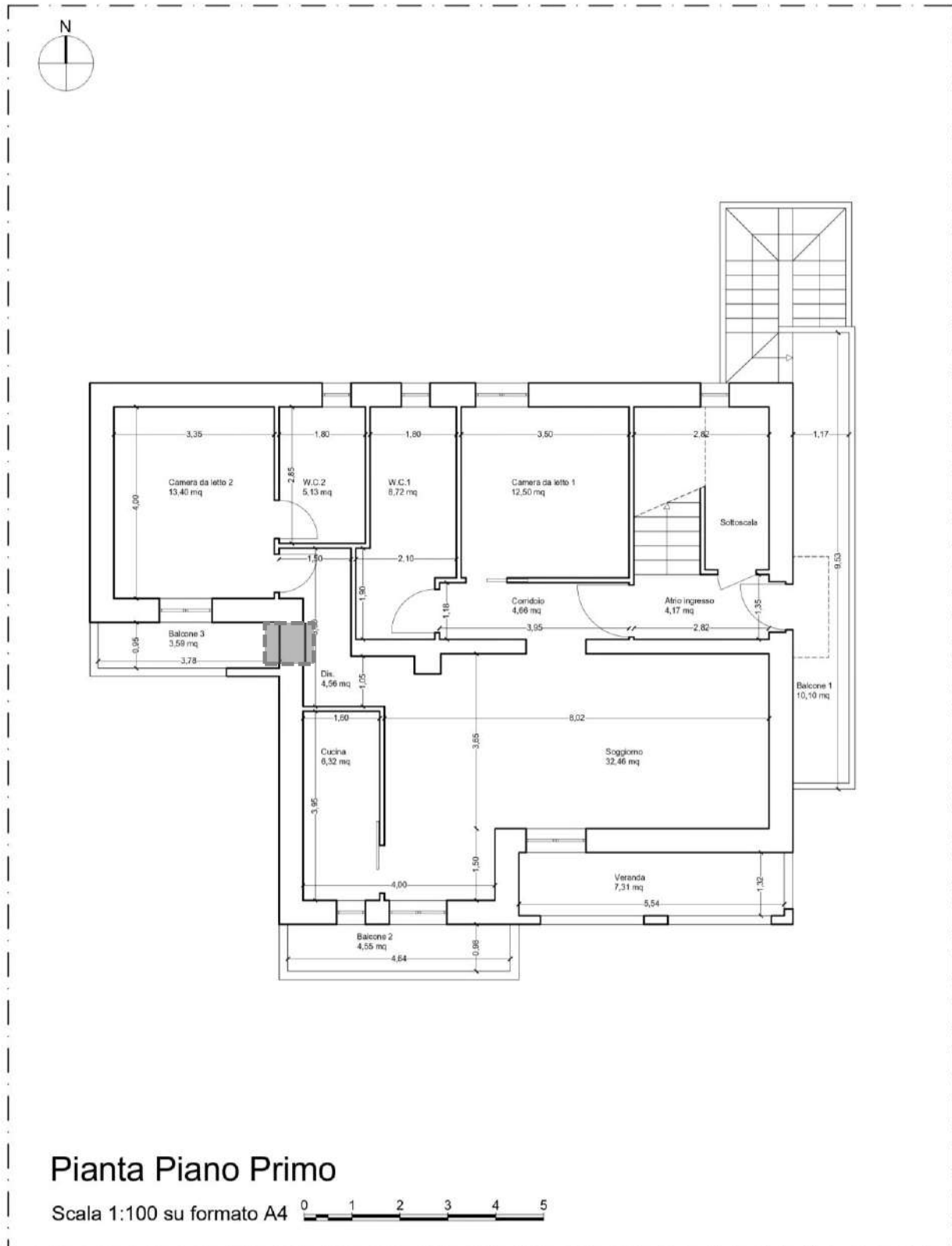
I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto esecutivo e strutturale.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, corrispondente all'eventuale ripristino dei prospetti come da progetto approvato, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **12.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la necessità di redazione di progetto esecutivo e strutturale oltre alla necessità di dotare il fabbricato di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **4.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**





Pianta Piano Primo

Scala 1:100 su formato A4

Figura 14 – Pianta Piano Primo – Planimetria dello stato di fatto rilevato con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Finestra prevista nel progetto approvato e non realizzata



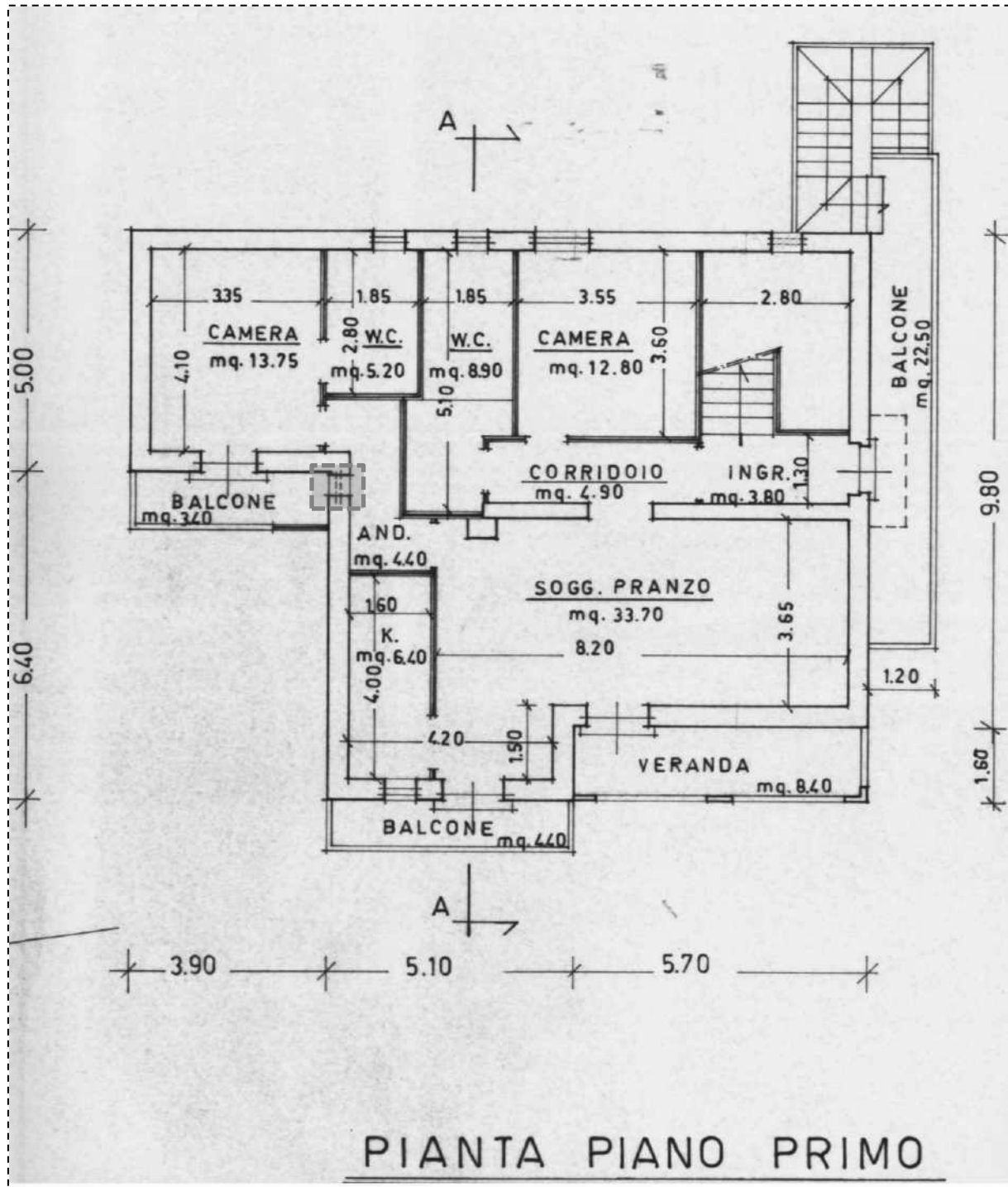


Figura 15 – Pianta Piano Primo – Planimetria dello stato di progetto con evidenziati gli elementi realizzati in diffinità

- Finestra prevista nel progetto approvato e non realizzata



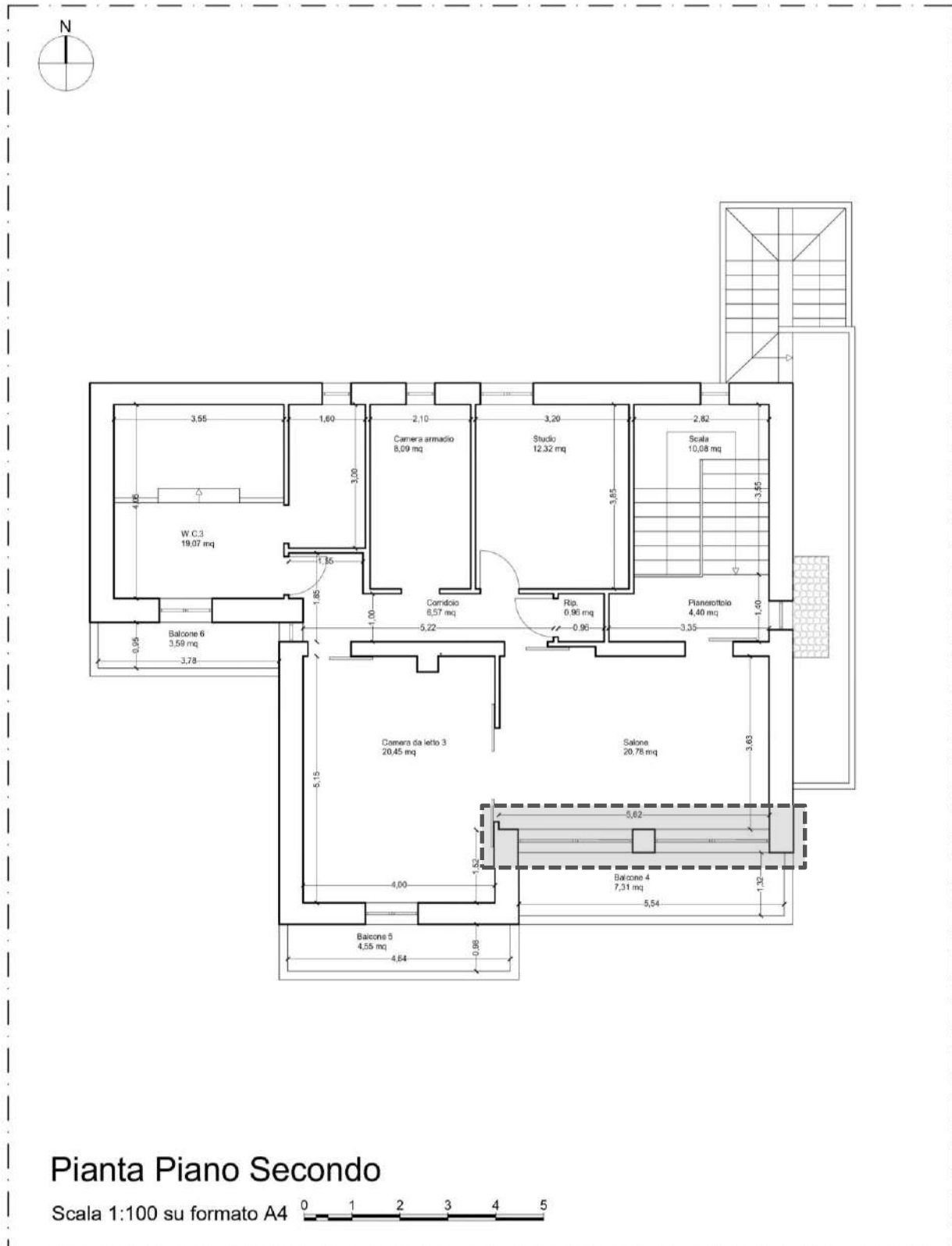


Figura 16 – Pianta Piano Secondo – Planimetria dello stato di fatto rilevato con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Porte finestra realizzate con una larghezza maggiore rispetto al progetto approvato



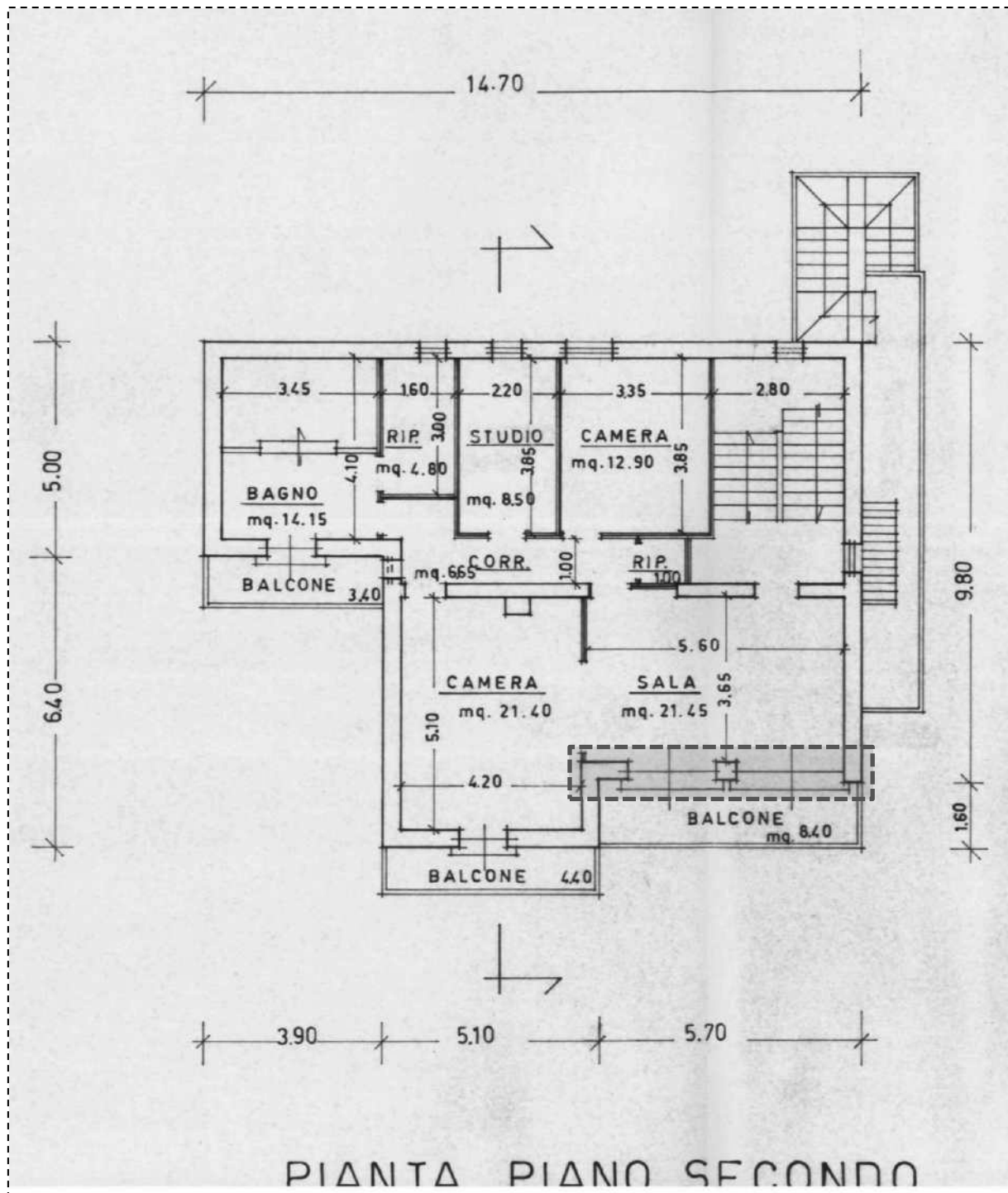


Figura 17 – Pianta Piano Primo – Planimetria dello stato di progetto con evidenziati gli elementi realizzati in difformità

- Porte finestra previste con una larghezza inferiore rispetto a quanto realizzato (si noti a tal proposito la presenza di una porzione di maschio murario sul lato sinistro del fronte Sud in corrispondenza della porta finestra di sinistra che allo stato di fatto non è stato realizzato. Parimenti si osserva che il “pilastro” collocato tra le due porta finestra risulta allo stato di fatto disallineato rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato)





4.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

4.1.1 BENI B.1 e B.2 – [REDACTED] – Via Aldo Moro

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 11 dicembre 2024, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in La Maddalena oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato *“Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020”* (Cfr. Allegato H – Argea) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna.

Dall'analisi del documento sopra riportato si evince che sul territorio del Comune de La Maddalena insistono i gravami individuati dal *Decreto commissariale n. 280 del 31/03/1942* unitamente al corrispondente *Inventariato Terre Civiche del Comune de La Maddalena* aggiornato all'Aprile 2012, inviato via e-mail allo scrivente in data 11 dicembre 2024 dall' Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture Settore Usi civici.

Sulla base dei documenti sopra esposti si evince l'assenza di gravami sul foglio 14 mappale 3807 del Catasto Terreni del Comune di La Maddalena, terreno sul quale insistono i beni in argomento

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

4.1.2 BENE C.1 – [REDACTED] – Via Chiusedda

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 11 dicembre 2024, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in La Maddalena oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato *“Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020”* (Cfr. Allegato H – Argea) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna.

Dall'analisi del documento sopra riportato si evince che sul territorio del Comune de La Maddalena insistono i gravami individuati dal *Decreto commissariale n. 280 del 31/03/1942* unitamente al corrispondente *Inventariato Terre Civiche del Comune de La Maddalena* aggiornato all'Aprile 2012, inviato via e-mail allo scrivente in data 11 dicembre 2024 dall' Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture Settore Usi civici.

Sulla base dei documenti sopra esposti si evince l'assenza di gravami sul foglio 11 mappale 820 del Catasto Terreni del Comune di La Maddalena, terreno sul quale insiste il bene in argomento.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.





4.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

4.8.1 BENI B.1 e B.2 – [REDACTED]

I beni immobili in argomento rientrano all'interno di unico condominio denominato "Residenze sul Porto di Cala Chiesa". Lo scrivente in data 19 dicembre 2024 ha richiesto via e-mail all'Amministratore di Condominio di fornire le seguenti informazioni:

1. *Se le quote condominiali sono ripartite tra i condomini in base ai millesimi*
2. *Le spese fisse medie annuali di gestione condominiale per il bene pignorato*
3. *Le eventuali spese non pagate negli anni precedenti suddivise per anno (le spese degli ultimi due anni non pagate possono andare a carico del futuro acquirente)*
4. *Eventuali spese straordinarie già deliberate e la loro quantificazione in relazione al bene pignorato*
5. *L'esistenza di un regolamento condominiale e nel caso sua copia.*

L'amministratore di Condominio ha risposto fornendo il regolamento condominiale vigente e i documenti di gestione per il 2023-2024 e per il 2024-2025.

Dall'analisi del regolamento condominiale si evince quanto segue:

- *"L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti alla comunione è indicata, in rapporto ai valori millesimali, dalle tabelle allegati A-B-C-D al regolamento di cui fa parte integrante [...]"*
- *Ogni Condomino avrà il dovere di partecipare, secondo le aliquote previste alle spese di manutenzione ordinarie straordinarie di tali spazi condominiali [...]"*
- *Ai condomini proprietari delle unità commerciali del piano terreno è concesso adeguato uso degli spazi e delle superfici antistanti il palazzo sul versante della via pubblica in ragione dell'attività commerciale esercitata e delle maggiori spese condominiali sostenute, per non più del 45% dei medesimi spazi esterni, in proporzione ai millesimi di ciascuna unità commerciale, e sempre secondo le disposizioni d'uso e di decoro dettate dall'amministrazione anche nell'interesse di tutto il condominio [...]"*
- *Le spese condominiali sono ripartite fra tutti i Condomini secondo le quote millesimali di proprietà generale spettanti a ciascuno, riportate nella tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera A.*
- *Le spese di esercizio e manutenzione ordinaria relative all'ascensore e scale sono ripartite fra tutti i Condomini, esclusi i condomini delle unità immobiliari a destinazione commerciale, secondo le quote millesimali spettanti a ciascuno riportate nella tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera B/1, mentre quelle relative all'acqua sono ripartite fra tutti i condomini secondo la tabella B/2.*
- *Le spese di esercizio relative all'uso, manutenzione ordinaria, illuminazione, energia, pulizia, giardinaggio e quant'altro utile o necessario alla cura degli spazi esterni antistanti il palazzo a confine con la pubblica strada sono ripartite fra tutti i Condomini secondo le quote millesimali spettanti a ciascuno, riportate nella tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera C.*





- *Le spese di esercizio relative all'uso, manutenzione ordinaria, illuminazione, energia, pulizia, giardinaggio e quant'altro utile o necessario alla cura degli spazi interni al palazzo, o quant'altro di uso esclusivo delle unità immobiliari residenziali, sono ripartite fra tutti i medesimi Condomini, esclusi i condomini delle unità immobiliari a destinazione commerciale, secondo le quote millesimali spettanti a ciascuno, riportate nella tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera D. Tuttavia, particolari spese, prevalentemente di carattere straordinario, inerenti la proprietà separata dei Condomini e/o tra loro differenziata, verranno ripartite secondo criteri desunti in via diretta, od anche estensiva od analogica, degli art. 1123 (11° Comma), 1124, 1125, 1126, 1127, 1128 del Codice Civile. [...]*

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, si sono rinvenute le seguenti **ulteriori formalità** pendenti sui due beni in argomento oltre a quelle relative alla procedura 43/2023:

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del** [REDACTED] **Atto Giudiziario nascente da Sentenza di apertura di Liquidazione** emesso da Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
[REDACTED]
A favore di [REDACTED].
Contro [REDACTED]
Per il diritto di proprietà sui beni immobili in argomento, oltre altro.

4.8.1.1 BENE B.1 – [REDACTED] – Ufficio – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 42

Per quanto afferisce al bene accatastato come ufficio ed identificato al F. 14, Mapp. 3807, Sub. 42 dall'analisi dei documenti di gestione, unitamente a quanto rappresentato telefonicamente e via e-mail al sottoscritto dall'amministratore di condominio, si può evidenziare che **per i due anni anteriori alla data della perizia le spese condominiali non corrisposte** ammontano alla cifra di **1.269,00 euro con riferimento** all'esercizio 2023/24 e 2024/25.

Tale cifra è data dalla somma di 2 rate da 170,00 euro di spese ordinarie non corrisposte per l'esercizio 2023/24 e 846,00 di spese ordinarie, oltre a 83,00 euro di spese straordinarie, ancora da corrispondersi per l'esercizio 2024/25

4.8.1.2 BENE B.2 – [REDACTED] – Ristorante – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 1

Per quanto afferisce al bene accatastato come ristorante ed identificato al F. 14, Mapp. 3807, Sub. 1 il sottoscritto ha avuto modo di intervistare telefonicamente e via mail l'amministratore di condominio, il quale ha riferito che le **spese condominiali** sono state tutte correttamente pagate dal Conduttore (la società Lo Scoglio) e che di conseguenza non vi sono spese condominiali non corrisposte per l'anno in corso e per l'annualità precedente.

L'amministratore di condominio ha altresì riferito che non sussistono spese straordinarie già deliberate.





4.8.2 BENE C.1 – [REDACTED] – Abitazione – F. 11, Mapp. 820, Sub. 3

Il bene immobile in argomento oggetto è inserito all'interno di un piccolo fabbricato costituito da 2 sole abitazioni. **Non è stato costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad essi attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti **ulteriori formalità** oltre a quelle relative alla procedura 43/2023:

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Sassari rep. n. [REDACTED]**
Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Per il diritto di proprietà di 1/2 del bene in argomento, oltre altro.

A margine risulta:

- Annotazione del [REDACTED] Restrizione di beni (concernente un bene non oggetto di procedura)

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]**
Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Per il diritto di proprietà dell'intero del bene in argomento, oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Preventivo Penale Ex Articolo 321 E SEGG. C.P.P. Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]**
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Per il diritto di proprietà dell'intero del bene in argomento, oltre altro.





- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare** emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Per il diritto di proprietà di 1/2 del bene in argomento, oltre altro.

Trascrizione del [REDACTED] derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Sequestro Preventivo Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Per il diritto di proprietà di 1/2 del bene in argomento





4.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva, come già anticipato in premessa, sono i beni immobiliari ubicati nel Comune di La Maddalena così sinteticamente distinti presso il N.C.E.U.:

Elenco immobili [REDACTED]

- A.1: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 2
- A.2: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 5
- A.3: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 6
- A.4: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 7
- A.5: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 8
- A.6: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 9
- A.7: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 10
- A.8: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 11
- A.9: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 15
- A.10: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 16
- A.11: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 17
- A.12: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 18
- A.13: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 19
- A.14: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 20
- A.15: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 21
- A.16: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 25
- A.17: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 26
- A.18: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 27
- A.19: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 30
- A.20: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 31
- A.21: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 42
- A.22: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 43
- A.23: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 46
- B.1: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 42
- B.2: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 1

Elenco immobili [REDACTED]

- C.1: Via Chiusedda – foglio 11, part. 820, subalterno 3





Come esposto al capitolo dedicato alla suddivisione in lotti, **i beni pignorati sono vendibili in più lotti**, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobile indipendente dagli altri.

La suddivisione in lotti proposta dallo scrivente prende in considerazione l'ubicazione dei beni, la loro destinazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni bene, la destinazione d'uso, le diverse concessioni edilizie abilitanti l'edificazione, le risultanze delle visure-ipocatastali acquisite, i titoli legittimanti il possesso del bene acquisiti, la rispondenza alle concessioni edilizie, l'eventuale sanabilità delle difformità riscontrate ed è sostanzialmente analoga a quella riportata nell'istanza di vendita

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dalle singole planimetrie catastali corrispondenti a ogni subalterno e dagli elaborati planimetrici) e redigere il frazionamento.

Ogni lotto di vendita corrisponderà all'insieme delle unità negoziali così come rappresentato nella tabella appresso riportata, redatta tenendo conto di quanto sopra esposto.

Pertanto, schematicamente, in ragione delle osservazioni poste nel presente capitolo, i lotti di vendita definiti dallo scrivente sono in sintesi seguenti:

LOTTO	SIGLA	Ubicazione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale
Lotto 1	A.1	Località Moneta	15	1576	2	Abitazione civile
Lotto 2	A.2	Località Moneta	15	1576	5	Abitazione civile
Lotto 3	A.3	Località Moneta	15	1576	6	Abitazione civile
Lotto 4	A.4	Località Moneta	15	1576	7	Abitazione civile
Lotto 5	A.5	Località Moneta	15	1576	8	Abitazione civile
Lotto 6	A.6	Località Moneta	15	1576	9	Abitazione civile
Lotto 7	A.7	Località Moneta	15	1576	10	Abitazione civile
Lotto 8	A.8	Località Moneta	15	1576	11	Abitazione civile
Lotto 9	A.9	Località Moneta	15	1576	15	Abitazione civile
Lotto 10	A.10	Località Moneta	15	1576	16	Abitazione civile
Lotto 11	A.11	Località Moneta	15	1576	17	Abitazione civile
Lotto 12	A.12	Località Moneta	15	1576	18	Abitazione civile
Lotto 13	A.13	Località Moneta	15	1576	19	Abitazione civile
Lotto 14	A.14	Località Moneta	15	1576	20	Abitazione civile
Lotto 15	A.15	Località Moneta	15	1576	21	Abitazione civile
Lotto 16	A.16	Località Moneta	15	1576	25	Abitazione civile
Lotto 17	A.17	Località Moneta	15	1576	26	Abitazione civile
Lotto 18	A.18	Località Moneta	15	1576	27	Abitazione civile
Lotto 19	A.19	Località Moneta	15	1576	30	Abitazione civile
Lotto 20	A.20	Località Moneta	15	1576	31	Abitazione civile
Lotto 21	A.21	Località Moneta	15	1576	42	Abitazione civile
Lotto 22	A.22	Località Moneta	15	1576	43	Abitazione civile
Lotto 23	A.23	Località Moneta	15	1576	46	Rimessa per autoveicoli
Lotto 24	B.1	Via Aldo Moro	14	3807	42	Ufficio
Lotto 25	B.2	Via Aldo Moro	14	3807	1	Ristorante
Lotto 26	C.1	Terreno a pascolo	11	820	3	Abitazione civile

Si sono definiti quindi un totale di 26 lotti.





Si precisa che la suddivisione dei lotti in colori proposta nella tabella coincide esclusivamente con la loro ubicazione geografica e con le concessioni edilizie abilitanti l'edificazione dei beni.

A tal proposito si evidenzia quanto segue:

- i beni coincidenti con i lotti identificati dai numeri progressivi da n.1 a n.23 (e con le sigle da A.1 ad A.23) sono tutti ubicati in un complesso residenziale sito a La Maddalena in via Isuledda (Località Moneta) e sono stati edificati a seguito di medesima concessione edilizia;
- i beni coincidenti con il Lotto n.24 e con il Lotto n.25 (e con le sigle B.1 e B.2) sono ubicati in un fabbricato sito in via Aldo Moro e sono stati edificati a seguito di medesima concessione edilizia;
- il bene coincidente con il Lotto n.26 (e con la sigla C.1) è caratterizzato da una abitazione su due livelli che si sviluppa al piano primo e al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra con accesso da via Chiusedda, edificata a seguito di propria concessione edilizia. Al piano terra di tale fabbricato sono inoltre presenti un cortile ed un posto auto, pertinenze esclusive del bene sottoposto a pignoramento.

Suddivisione in elaborati peritali

In considerazione di quanto sopra ed in ragione della moltitudine di beni sottoposti a pignoramento, al fine di non ingenerare confusione e di proporre una relazione lineare e coerente, si è scelto di redigere due differenti elaborati peritali:

- l' *"Elaborato Peritale A"* tratta i beni che costituiranno i Lotti dal n.1 al n.23;
- l' *"Elaborato Peritale B"* tratta i beni che costituiranno il Lotto n.24, il Lotto n.25 ed il Lotto n.26.





4.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

Ciascuno dei singoli beni immobili oggetto di procedura è **pignorato per intero**.

4.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

4.11.1 BENI B.1 e B.2 – [REDACTED]

4.11.1.1 BENE B.1 – [REDACTED] – Ufficio – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 42

Il giorno dell'accesso ai luoghi il terreno oggetto di procedura esecutiva risultava essere libero e non utilizzato, non costituendo dimora dell'esecutato e rimanendo in custodia del Custode nominato, essendo già stato liberato (*Cfr. Allegato L – Verbalì Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

- Con **atto di compravendita** del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] la società [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura distinto al foglio 14 particella 3807 subalterno 42, oltre altro.

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella società [REDACTED]

Contratti di locazione

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati si specifica che in data 04.12.2024 si è fatta richiesta protocollata alla Agenzia delle Entrate di Sassari a mezzo PEC ricevendo risposta a mezzo PEC in data 9.01.2025 la quale ha comunicato che non risultano attualmente registrati contratti di locazione con riferimento al bene in argomento (*Cfr. Allegato E – Contratti di locazione*).





4.11.1.2 BENE B.2 – [REDACTED] – Ristorante – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 1

Il giorno dell'accesso ai luoghi il terreno oggetto di procedura esecutiva risultava occupato dal signor [REDACTED] figlio del legale rappresentante della società [REDACTED] s
signor [REDACTED] ed utilizzato come bar - pizzeria in forza di contratto di locazione stipulato con la società esecutata, ovvero la [REDACTED] (Cfr. *Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

- Con **atto di compravendita** del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED]
[REDACTED] la società [REDACTED]
[REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED]
[REDACTED] **bene immobile oggetto di procedura distinto al foglio 14 particella 3807 subalterno 1.**

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella società [REDACTED]

Contratti di locazione

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati si specifica che in data 06.08.2024 si è fatta richiesta protocollata alla Agenzia delle Entrate di Sassari a mezzo PEC ricevendo risposta a mezzo PEC in data 09.01.2025 la quale ha comunicato che in riferimento al bene in argomento **è in essere il contratto n. [REDACTED] registrato telematicamente in data [REDACTED]** (Cfr. *Allegato E – Contratti di locazione*).

Considerato che la data di registrazione del suddetto contratto di locazione è antecedente a quella della trascrizione del [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili rep. n. [REDACTED] **tale contratto di locazione è opponibile alla procedura.**

Suddetto contratto è stipulato tra la società esecutata (locatrice) e la società [REDACTED]
[REDACTED] (conduttore) con sede a [REDACTED]

In merito a tale contratto si osserva che dalla copia inviata allo scrivente da parte delle Agenzia delle Entrate si evincono le seguenti informazioni:

- *“La locazione avrà la durata di anni 6 rinnovabile di altri 6 a partire dal 01/08/2021 al 31/07/2027”*
- Non è fissata la data per il rilascio e la durata della locazione *“si intenderà tacitamente rinnovata qualora nessuna delle parti ne dia disdetta mediante lettera raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza.”*
- *“Il canone annuo di locazione, è convenuto in Euro 18.000.00 (diciottomila/00) annui che il conduttore si obbliga a corrispondere in n.12 rate eguali anticipate di Euro 1.500.00 (millecinquecento/00) ciascuna”*





4.11.1.2.1 Parere su congruità canone di locazione - Ristorante

Fatto salvo quanto riportato al sottoparagrafo precedente, si procede ora alla valutazione della congruità del canone di locazione.

Si è proceduto ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di la Maddalena Zona B1 / Centrale / Centro Urbano del Comune di La Maddalena - riferite al 1° semestre del 2024, acquisendo quanto segue.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1							
<input type="checkbox"/> Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link							
Provincia: SASSARI							
Comune: LA MADDALENA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n. 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	900	1100	L	4,5	5,5	L
Negozi	NORMALE	2500	3400	L	14,5	19,8	L

Figura 18 – Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare

Per immobili con tipologia **Negozi** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano del Comune di La Maddalena si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_{Lm} = 17,20 \text{ €/mq al metro quadro}$$

Facendo riferimento a quanto riportato al paragrafo "3.14 Quesito n.14 – Determinazione del valore", assunto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, è necessario applicare ad esso opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione K_l , di posizione K_p , tipologiche K_t e produttive K_{pr} del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K, \text{ dove } K \text{ è dato da } K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Suddetti coefficienti saranno espressi più compiutamente nel paragrafo dedicato al valore del bene in quanto, per pertinenza di argomento, si è ritenuto più opportuno riportarli in quella sede. Nel presente paragrafo se ne riporterà la sintesi.





Tali coefficienti verranno indicati in specifica tabella riportata a seguire nella quale sarà indicato:

- il più probabile Valore di locazione di Mercato del Parametro di Riferimento dato dalla formula:

$$VLr = VLm \times K$$

- il Valore di locazione del bene, ottenuto moltiplicando il valore VLr precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S:

$$VL = VLr \times S$$

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale esso verrà estrinsecato sempre al paragrafo "3.14 Quesito n.14 – Determinazione del valore", distinguendo le varie tipologie di ambiente e applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione in relazione alle singole destinazioni degli ambienti.

La tabella proposta a seguire riporta il calcolo dei valori di locazione dei singoli subalterni ottenuto utilizzando opportunamente i coefficienti in precedenza esplicitati moltiplicati per la valutazione media di locazione e per la superficie commerciale omogeneizzata secondo le seguenti formule:

- Coefficiente $K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$
- Valore di Locazione di Mercato del Parametro di Riferimento $VLr = VLm \times K$
- Valore di Locazione del bene $VL = VLr \times S$

Piano	Cat.	Valutazione media €/mq x mese	K _l	K _p	K _t	K _{pr}	K	Valore di mercato €/mq x mese	Superficie Commerciale Omogeneizzata mq	Valore di Locazione € x mese
T	C/1	17,20	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9025	15,523	102,01	1.583,50

N.B: la superficie corrispondente alla zona servizi è stata valutata in accordo con quanto riportato al paragrafo "4.6 – Conformità alla normativa-sanabilità", ovvero non è stata computata la superficie di pertinenza dell'adiacente unità immobiliare collocata a Nord

Sulla base dei calcoli riportati in tabella, il valore di locazione del singolo lotto di vendita sarà dunque pari a:

€ 1.583,50 per mese

Ovvero è pari a:

€ 1.583,50 per mese x 12 mesi = € 19.002,00 per anno

Il valore così determinato appare superiore di circa il 5,566% rispetto al valore del canone di locazione convenuto ed accettato dichiarato nel contratto pari a 18.000,00 euro annui IVA compresa e pertanto si dichiara congruo il canone di affitto già pattuito.





4.11.2 BENE C.1 – [REDACTED] – Abitazione – F. 11, Mapp. 820, Sub. 3

L'accesso ai luoghi è avvenuto in presenza di uno dei due esecutati, il signor [REDACTED] a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti e ad accordi occorsi telefonicamente. L'esecutato ha riferito che l'immobile è utilizzato come prima casa dalla [REDACTED] e godono del bene dal 2002 (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

- Con **atto di compravendita** del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] i signori [REDACTED] acquistavano dai signori [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura distinto al foglio 11, particella 820, subalterno 3.

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** degli immobili oggetto di procedura è da attribuirsi agli esecutati coincidenti con i signori [REDACTED]

Contratti di locazione

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati si specifica che in data 04.12.2024 si è fatta richiesta protocollata alla Agenzia delle Entrate di Sassari a mezzo PEC ricevendo risposta a mezzo PEC in data 9.01.2025 la quale ha comunicato che non risultano attualmente registrati contratti di locazione con riferimento al bene in argomento (*Cfr. Allegato E – Contratti di locazione*).





4.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

4.12.1 BENI B.1 e B.2 [REDACTED]

4.12.1.1 BENE B.1 – [REDACTED] – Ufficio – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 42

Il giorno dell'accesso ai luoghi tutti i beni immobili risultavano liberi ed inutilizzati.

[REDACTED] la piena proprietà del bene in argomento.

4.12.1.2 BENE B.2 – [REDACTED] – Ristorante – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 1

Come già osservato al paragrafo 4.11 il giorno dell'accesso ai luoghi il terreno oggetto di procedura esecutiva risultava occupato dal signor [REDACTED] figlio del legale rappresentante della società [REDACTED] signor [REDACTED] ed utilizzato come bar - pizzeria in forza di contratto di locazione stipulato con la società esecutata, ovvero la [REDACTED]

[REDACTED]

4.12.2 BENE C.1 – [REDACTED] – Abitazione – F. 11, Mapp. 820, Sub. 3

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'immobile oggetto di procedura esecutiva risultava utilizzato dal figlio della signora [REDACTED] abitazione principale, figlio il quale al momento del sopralluogo non era però presente.

Gli esecutati [REDACTED] detengono ciascuno 1/2 di proprietà del bene e dunque detengo insieme la piena proprietà del bene.





4.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

Le unità immobiliari sorgono su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 142, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”. L’area di sedime dei fabbricati ricade inoltre all’interno delle aree individuate da “*Parchi e Aree Protette Nazionali L.q.n. 394/91 / Parchi e Aree Protette Nazionali L.q.n. 394/91*” e da “*Sistema Regionale dei Parchi / Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89*” (si faccia inoltre riferimento a quanto riportato al paragrafo 4.5 *Quesito n.5 Destinazione Urbanistica di Piano*).

Per quanto riguarda le spese condominiali non corrisposte e le ulteriori formalità rinvenute si faccia riferimento ai seguenti due sottoparagrafi.

4.13.1 BENI B.1 e B.2 – [REDACTED] – Via Aldo Moro

Per quanto afferisce alle eventuali spese condominiali non corrisposte negli anni passati si faccia riferimento a quanto riportato al paragrafo “4.8 *Quesito n.8 – Spese di gestione e manutenzione*”

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 4.8, si riportano le seguenti:

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del** [REDACTED] **Atto Giudiziario nascente da** **Sentenza di apertura di Liquidazione** emesso da Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
[REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Per il diritto di proprietà sui beni immobili in argomento, oltre altro.

4.13.2 BENE C.1 – [REDACTED] – Via Chiusedda

Come osservato al paragrafo “4.8 *Quesito n.8 – Spese di gestione e manutenzione*” nel fabbricato al quale afferisce il bene immobile in argomento **non è stato costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 4.8, si riportano le seguenti:

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del** [REDACTED] **Ipoteca Giudiziale derivante da** **Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Sassari rep. n. [REDACTED]
Capitale € [REDACTED] **Totale €** [REDACTED]
A favore di [REDACTED]





Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Per il diritto di proprietà di 1/2 del bene in argomento, oltre altro.

A margine risulta:

- Annotazione del [REDACTED] Restrizione di beni (concernente un bene non oggetto di procedura)

- **Iscrizione del** [REDACTED] **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]

Capitale € [REDACTED]

Totale € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per il diritto di proprietà dell'intero del bene in argomento, oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del** [REDACTED] **derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Preventivo Penale Ex Articolo 321 E SEGG. C.P.P.** Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Per il diritto di proprietà dell'intero del bene in argomento, oltre altro.

- **Trascrizione del** [REDACTED] **nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare** emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Per il diritto di proprietà di 1/2 del bene in argomento, oltre altro.

Trascrizione del [REDACTED] **derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Sequestro Preventivo** Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Per il diritto di proprietà di 1/2 del bene in argomento





4.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di La Maddalena riferite al 1° semestre del 2024, al 1 e 2° semestre del 2023 ed al 2° semestre del 2022.





4.14.1.1 BENE B.1 – [REDACTED] – Ufficio – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 42

Si precisa che il bene in argomento, seppur allo stato attuale attrezzato ad uso abitativo, risulta approvato ed accatastato come ufficio e di conseguenza verrà valutato per la sua destinazione d'uso autorizzata.

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Uffici** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano del Comune di La Maddalena si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 2.025,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è ottima (si può anche vedere il mare); gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è ottima, le prospicienze risultano ottime.

$$K_p = 1,10$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo; i materiali di finitura ed ornamentali sono di buona qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in ottimo stato di conservazione:

$$K_t = 1,10$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 1,00:

$$K_{pr} = 1,00$$





Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 = 1,21$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = \text{€ } 2.025,00 / \text{mq} \times 1,21 = \text{€ } 2.450,25 / \text{mq}$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S Uffici

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (archivi, depositi, cantine, soffitte e similari, posti auto coperti o scoperti e similari): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari e superficie scoperta: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Nella misura del 10%

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:





Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	48,50 mq	1,00	48,50 mq
2a – Pertinenze accessorie comunicanti	6,55 mq	0,50	3,28 mq
3ai – Terrazze	14,49 mq	0,10	1,45 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			53,23 mq

N.B: la superficie indicata nella planimetria dello stato di fatto con la dicitura “Cucina” è stata valutata come pertinenza esclusiva accessoria comunicante in quanto nella planimetria catastale tale vano è stato indicato come Archivio

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 53,23 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all’effettiva superficie commerciale S dell’unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = € 2.450,25/\text{mq} \times 53,23 \text{ mq} = € 130.426,81$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l’immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 500,00 + € 1.000,00 = € 1.500,00$$

Considerato che per i due anni anteriori alla data della perizia le spese condominiali relative all’immobile oggetto di procedura esecutiva ammontano alla cifra di **1.269,00 euro**, poiché l’art. 63 del Codice Civile impone al nuovo proprietario la solidarietà dei debiti nei confronti del condominio per l’annualità in corso e per quella precedente, si ritiene che il valore dell’immobile vada deprezzato della quota corrispondente a due annualità stimabile in complessivi:

$$€ 1.269,00$$

Il valore totale dell’immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 130.426,81 - € 1.500,00 - € 1.269,00 = € 127.657,81$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 127.600,00

(diconsi euro centoventisettemilaseicento/00)





4.14.1.2 BENE B.2 – [REDACTED] – Ristorante – F. 14, Mapp. 3807, Sub. 1

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Negozi** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano del Comune di La Maddalena si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 2.950,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano buone.

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è buono; i materiali di finitura ed ornamentali sono di qualità adeguata all'uso; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in buono stato di conservazione; non è presente l'antibagno:

$$K_t = 0,95$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 0,95 in quanto la non conformità alle concessioni edilizie verrà ulteriormente compensata sottraendo i costi necessari all'ottenimento delle stesse:

$$K_{pr} = 0,95$$





Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,9025$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = \text{€ } 2.950,00 / \text{mq} \times 0,9025 = \text{€ } 2.662,375 / \text{mq}$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S Negozi

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 4) Vani principali: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 5) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (bagni, spogliatoi, retronegozi, cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 6) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari e superficie scoperta: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Nella misura del 10%
 - ii) Nella misura del 20% per giardini e corti esclusive

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:





Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	97,16 mq	1,00	97,16 mq
2a – Pertinenze accessorie comunicanti	6,95 mq	0,50	3,48 mq
3ai – Terrazze	13,72 mq	0,10	1,37 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			102,01 mq

N.B: la superficie corrispondente alla zona servizi è stata valutata in accordo con quanto riportato al paragrafo “4.6 – Conformità alla normativa-sanabilità”, ovvero non è stata computata la superficie di pertinenza dell’adiacente unità immobiliare collocata a Nord

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 102,01 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all’effettiva superficie commerciale S dell’unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = € 2.662,375/\text{mq} \times 102,01 \text{ mq} = € 271.588,87$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l’immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 1.000,00 + € 10.000,00 + € 2.000,00 = € 13.000,00$$

Il valore totale dell’immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 271.588,87 - € 13.000,00 = € 258.588,87$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 258.500,00

(diconsi euro ducentocinquattottomilacinquecento/00)





4.14.2 BENE C.1 – [REDACTED] – Abitazione – F. 11, Mapp. 820, Sub. 3

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Negozi** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Storico Stazione San Simplicio nel Comune di Olbia si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$Vm = 1.850,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$Vm \times K$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito ma la distanza dal centro edificato compromette l'appetibilità dei bene nel mercato e il contesto di edificazione risulta di qualità inferiore al contesto della area più centrale prossima al porto e al municipio. Il coefficiente assumerà pertanto un valore tale da diminuire il valore del bene del 5%:

$$K_l = 0,95$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano buone.

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è buono; i materiali di finitura ed ornamentali sono di buona qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in buono stato di conservazione; sono necessari dei lievi interventi su intonaci e copriferrì in corrispondenza della facciata Sud. Il coefficiente assumerà pertanto un valore tale da diminuire il valore di locazione del 2%:

$$K_t = 0,98$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 1,00 in quanto la non conformità alle concessioni edilizie verrà comunque compensata sottraendo i costi necessari all'ottenimento delle stesse:

$$K_{pr} = 1,00$$





Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 0,95 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 = 0,931$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 1.850,00 /mq \times 0,931 = € 1.722,35/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S Abitazioni

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine





o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio

- i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalle seguenti tabelle:

Destinazione	Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo	Totale Superfici
1 – Vani principali	---	119,03 mq	132,31 mq	251,34 mq
3ai – Terrazze comunicanti	---	31,30 mq	18,80 mq	50,10 mq
3b – Giardini e assimilabili	175,27 mq	---	---	175,27 mq

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	251,34 mq	1,00	251,34 mq
3ai – Terrazze comunicanti fino a 25mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
3ai – Terrazze comunicanti oltre a 25mq	25,10 mq	0,10	2,51 mq
3b – Giardini e assimilabili	175,27 mq	0,10	17,53 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			278,88 mq

N.B.: le superfici della scala esterna e quella della scala interna sono state inserite come da norma solo una volta ed in corrispondenza del piano terra per la scala esterna e del piano primo secondo per la scala interna

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 278,88 \text{ mq}$$





Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V :

$$V = V_r \times S = € 1.722,35/mq \times 278,88 mq = € 480.328,97$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 1.000,00 + € 12.000,00 + € 4.000,00 = € 17.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 480.328,97 - € 17.000,00 = € 463.328,97$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 463.300,00

(diconsi euro quattrocentosessantatremilatrecento/00)





VALORI LOTTI

La tabella successiva riporta una sintesi contenente le informazioni principali necessarie per la vendita di ogni singolo lotto:

LOTTO	SIGLA	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale	Destinazione autorizzata	Valori Subalterni €	Spese Regulariz. €	Valore Totale arrotondato €
Lotto 1	A.1	15	1576	2	A/2	Deposito	23 650,19	2 500,00	21 100,00
Lotto 2	A.2	15	1576	5	A/2	Abitazione	68 463,41	0,00	68 400,00
Lotto 3	A.3	15	1576	6	A/2	Abitazione	95 048,75	2 000,00	93 000,00
Lotto 4	A.4	15	1576	7	A/2	Abitazione	93 110,24	0,00	93 100,00
Lotto 5	A.5	15	1576	8	A/2	Abitazione	67 430,00	0,00	67 400,00
Lotto 6	A.6	15	1576	9	A/2	Abitazione	53 733,88	2 000,00	51 700,00
Lotto 7	A.7	15	1576	10	A/2	Abitazione	59 093,83	0,00	59 000,00
Lotto 8	A.8	15	1576	11	A/2	Abitazione	56 204,59	2 000,00	54 200,00
Lotto 9	A.9	15	1576	15	A/2	Abitazione	97 205,13	0,00	97 200,00
Lotto 10	A.10	15	1576	16	A/2	Abitazione	96 760,25	2 000,00	94 700,00
Lotto 11	A.11	15	1576	17	A/2	Abitazione	98 199,79	0,00	98 100,00
Lotto 12	A.12	15	1576	18	A/2	Abitazione	64 869,73	0,00	64 800,00
Lotto 13	A.13	15	1576	19	A/2	Abitazione	57 812,18	2 000,00	55 800,00
Lotto 14	A.14	15	1576	20	A/2	Abitazione	62 048,52	0,00	62 000,00
Lotto 15	A.15	15	1576	21	A/2	Abitazione	61 866,77	12 500,00	49 300,00
Lotto 16	A.16	15	1576	25	A/2	Abitazione	101 833,94	0,00	101 800,00
Lotto 17	A.17	15	1576	26	A/2	Abitazione	101 367,88	2 000,00	99 300,00
Lotto 18	A.18	15	1576	27	A/2	Abitazione	102 875,97	0,00	102 800,00
Lotto 19	A.19	15	1576	30	A/2	Abitazione	65 003,21	0,00	65 000,00
Lotto 20	A.20	15	1576	31	A/2	Abitazione	64 812,81	12 500,00	52 300,00
Lotto 21	A.21	15	1576	42	A/2	Abitazione	128 311,72	16 000,00	112 300,00
Lotto 22	A.22	15	1576	43	A/2	Abitazione	126 115,89	8 500,00	117 600,00
Lotto 23	A.23	15	1576	46	C/6	Autorimessa	42 018,45	0,00	42 000,00
Lotto 24	B.1	14	3807	42	A/10	Ufficio	130 426,81	2 769,00	127 600,00
Lotto 25	B.2	14	3807	1	C/1	Ristorante	271 588,87	13 000,00	258 500,00
Lotto 26	C.1	11	820	3	A/2	Abitazione	480 328,97	17 000,00	463 300,00





CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 91 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Allegato A	Verbale conferimento incarico
Allegato B	Documentazione catastale
Allegato C	Documentazione Ipotecaria
Allegato D	Istanza accesso agli atti U.T.
Allegato E	Contratti di locazione
Allegato F	Convocazioni accesso ai luoghi
Allegato G – Beni A.1-A.23	Copia atto compravendita
Allegato G – Bene B.1	Copia atto compravendita
Allegato G – Bene B.2	Copia atto compravendita
Allegato G – Bene C.1	Copia atto compravendita
Allegato H	Argea
Allegato I1 – Lotti 1-23	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I2 – Lotti 24-25	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I3 – Lotto 26	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato L	Verbali Accesso ai Luoghi
Allegato M – Lotti 1-23	Documentazione fotografica esterni e spazi comuni
Allegato M – Lotto 1	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 2	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 3	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 4	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 5	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 6	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 7	Documentazione fotografica





Allegato M – Lotto 8	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 9	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 10	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 11	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 12	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 13	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 14	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 15	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 16	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 17	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 18	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 19	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 20	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 21	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 22	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 23	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotti 24 e 25	Documentazione fotografica esterni e spazi comuni
Allegato M – Lotto 24	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 25	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 26	Documentazione fotografica
Allegato N – Lotti 1-23	Planimetrie stato di fatto rilevato
Allegato N – Lotti 24-25	Planimetrie stato di fatto rilevato
Allegato N – Lotto 26	Planimetrie stato di fatto rilevato
Allegato S	Spese sostenute

Olbia, lì 3.02.2025

L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

[REDACTED SIGNATURE]

