

## RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**E.I. 94/2020**

\* \* \*

### **Premessa**

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa \_\_\_\_\_, in data 15/04/2024 ha conferito l'incarico di C.T.U alla sottoscritta Ing. \_\_\_\_\_ disponendo che l'esperto stimatore si attenga nello svolgimento dell'incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore" Pertanto, il CTU redige la presente relazione seguendo lo schema dettato nella circolare datata 14 settembre 2023 riportante i compiti dell'esperto stimatore.

### **Introduzione:**

Le operazioni peritali sul luogo di causa si sono svolte in data 14/01/2025 come risulta dal verbale n 1 riportato in Allegato 2 in seguito a comunicazione di inizio operazioni peritali inviata alle parti (All. 1)

L'udienza per l'esame della CTU è fissata per il giorno 08/04/2025 ore 10.00.

**Risposta ai quesiti**

a) *Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

È allegato agli atti il certificato notarile rilasciato dal Notaio \_\_\_\_\_ in data 2 settembre 2020. Si rilevano due errori materiali: il primo in riferimento alla trascrizione NN. 1158/960 dove è indicato l'anno 1992 invece che 1991 e il secondo nella iscrizione NN. 10373/1441 che è stata indicata erroneamente 10673/1441.

b) *Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.*

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame che si allega alla presente (All. 3). L'esito è positivo.

c) *Provveda ad acquisire:*

i) *Planimetria catastale;* In data 21-05-2024 (All. 4) è stata acquisita la planimetria catastale. Sono stati inoltre acquisiti la mappa catastale (All. 5), l'elaborato planimetrico (All. 6) e la visura catastale aggiornata (All. 7).

ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;* In seguito a richiesta di accesso agli atti (All. 8) al Comune di Arzachena sono state acquisite dall'ufficio Tecnico le copie cartacee delle Concessioni Edilizie n. 124-86 (All. 9), n. 387-96 (All. 10), n. 161-97 (All.11), n. 174-2007 (All.12) e n. 272-2010(All. 13) mentre l'ufficio SUAPE ha trasmesso tramite PEC la pratica n. 09-674, che non riguarda l'appartamento oggetto di esecuzione, e la pratica n. 11-130 (All. 14A-14B-14C)

iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;* Non pervenuto

iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;* Dallo studio notarile \_\_\_\_ è stato acquisito Atto pubblico di Compravendita del Notaio \_\_\_\_\_ del 12 luglio 2012 – rep. 94575/31023 trascritto in data 26/07/2012 ai numeri 4965 di particolare e 6786 di generale (All. 15).

v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

Non risultano presenti dichiarazioni di successione.

d) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: Indirizzo: Arzachena- Località Cala del Faro interno 30 piano terra; dati catastali : censita al fg 5 particella 1290 sub 278, cat. A/2, Cl. 5, vani 4,5 come risulta da visura in Allegato 7.

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

La planimetria attuale dell'appartamento coincide con la planimetria allegata all'atto di compravendita e risulta conforme allo stato di fatto, ma non conforme al progetto approvato. Il giardino riportato nella planimetria non è conforme allo stato di fatto.

Data: 21/05/2024 - n. T42146 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

|                                                                                             |                                                      |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Sassari</b> | Dichiarazione protocollo n. SS0142854 del 19/06/2012 |          |
|                                                                                             | Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzachena         |          |
|                                                                                             | Localita' Cala Del Faro                              | civ. SNC |
|                                                                                             | Identificativi Catastali:                            |          |
|                                                                                             | Sessione:                                            |          |
|                                                                                             | Foglio: 5                                            |          |
|                                                                                             | Particella: 1290                                     |          |
|                                                                                             | Subalterno: 278                                      |          |

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA  
H = 2.40 ml.

sub. 208

sub. 322

sub. 212

sub. 278

Giardino

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2024 - n. T42146 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2024 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 5 - Particella 1290 - Subalterno 278 >  
LOCALITA' CALA DEL FARO n. SNC Piano T

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

L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione di beni come riportato nell'atto di compravendita. Si allega estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio (All. 16).

- g) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili; ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito; iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.*

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

*L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia come risulta da certificato di residenza riportato in allegato 17.*

- h) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

*Non risulta alla scrivente l'emissione di alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

- i) Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto*

*pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*

Dalle visure Ipotecarie effettuate (All. 18) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 04/02/1991 - Registro Particolare 960 Registro Generale 1158 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 1105 del 12/12/1990 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
2. TRASCRIZIONE del 12/11/1993 - Registro Particolare 5280 Registro Generale 7152 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 77353 del 29/10/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 08/02/1996 - Registro Particolare 95 Registro Generale 1065 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 167119 del 29/01/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 64 del 04/02/1998 (EROGAZIONE A SALDO)
  2. Annotazione n. 65 del 04/02/1998 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  3. Annotazione n. 1963 del 03/09/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 2448 del 08/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 04/03/1998 - Registro Particolare 1088 Registro Generale 1398 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 93281 del 27/02/1998 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
5. ISCRIZIONE del 23/12/2000 - Registro Particolare 1441 Registro Generale 10373 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 310783 del 21/12/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1964 del 03/09/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 2446 del 08/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 23/12/2000 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 10373 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 310784 del 21/12/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1965 del 03/09/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 2447 del 08/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. TRASCRIZIONE del 03/05/2001 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 3664 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 103745 del 01/12/2000 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA

8. TRASCRIZIONE del 31/10/2001 - Registro Particolare 6488 Registro Generale 9087 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7102/2001 del 17/05/2001 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1962 del 03/09/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
2. Annotazione n. 2445 del 08/10/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)
9. TRASCRIZIONE del 28/04/2004 - Registro Particolare 3135 Registro Generale 4710 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4157/2004 del 05/04/2004 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
10. TRASCRIZIONE del 08/10/2008 - Registro Particolare 7455 Registro Generale 11444 - Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 85838/25475 del 23/09/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
11. TRASCRIZIONE del 22/09/2011 - Registro Particolare 5944 Registro Generale 9215 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 136506/29894 del 15/09/2011 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
12. TRASCRIZIONE del 26/09/2011 - Registro Particolare 5998 Registro Generale 9312 -Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 136526/29908 del 22/09/2011 -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2012 - Registro Particolare 4965 Registro Generale 6786 - Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 94575/31023 del 12/07/2012-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
14. ANNOTAZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 1011 Registro Generale 6903 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 94570/31018 del 12/07/2012-ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
**Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1445 del 2008 che di seguito si riporta:**  
Iscrizione del 14/07/2008 – Registro particolare 1445 Registro generale 7987 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 85277/25072 del 02/07/2008 –Ipoteca volontaria a concessione garanzia di mutuo fondiario
15. ANNOTAZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 1012 Registro Generale 6904 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 94571/31019 del 12/07/2012 -ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
**Formalità di riferimento: Iscrizione n. 836 del 2009 che di seguito si riporta:**  
ISCRIZIONE del 27/05/2009 - Registro Particolare 836 Registro Generale 5771 - Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 87578/26602 del 21/05/2009 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Per questa iscrizione risulta  
Annotazione n. 320 del 23/03/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
16. ANNOTAZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 1013 Registro Generale 6905 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 94572/31020 del 12/07/2012-ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
**Formalità di riferimento: Iscrizione n. 114 del 2012 che di seguito si riporta:**

ISCRIZIONE del 08/02/2012 - Registro Particolare 114 Registro Generale 1067 -Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ repertorio 93633/30487 del 27/01/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

17. ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2019 - Registro Particolare 1602 Registro Generale 11689- Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15471/6819 del 13/12/2019-IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2020 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 6087 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 8111 del 02/07/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla documentazione agli atti si segnala l'esistenza del **Decreto Ingiuntivo** telematico provvisoriamente esecutivo n 162/2023 dello 09/03/2023 del Tribunale di Tempio Pausania RG n. 160/2023 Repertorio n. 264/2023 dello 09/03/2023 a favore del Consorzio Cala del Faro . Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

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

Dalle informazioni assunte durante le operazioni peritali non risulta la costituzione di un condominio, ma nell'atto di provenienza si riporta:

a) Le parti si dichiarano a conoscenza che i beni oggetto del presente sono interessati dalle seguenti formalità:

1) - costituzione di diritti reali trascritta a Tempio Pausania il 4/2/1991 ai nn. 1158/960 in forza dell'atto a rogito del notaio A. [REDACTED] in data 12/12/1990 n. 1105 di rep.; con detto atto è stato costituito, tra i proprietari dei terreni in Comune di Arzachena, fra cui il terreno identificato col foglio 5 mapp. 678 di ha. 1.00.80 sul quale sorge il complesso "I Fenicotteri", un consorzio denominato "Consorzio Bagaglino Cala del Faro" e che si estende su un territorio compreso nel "Consorzio Costa Smeralda"; i consorziati si sono impegnati, fra l'altro, a rispettare tutte le norme previste dallo Statuto del Consorzio Costa Smeralda nonché tutte le norme previste dal regolamento edilizio;

Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta ha inoltrato al Consorzio Cala del Faro (parte convenuta) il quesito di cui sopra chiedendo le dovute informazioni in merito.

È stato fornito il nome ed il numero telefonico del Presidente del Consorzio che si riporta in allegato 28.

Sono inoltre pervenuti i seguenti documenti :

Statuto del consorzio che si riporta nell'allegato 29

Riparto bilancio consuntivo 2021 e riparto preventivo 2022 che si riportano in allegato 30 e 31

Relazione allo stato patrimoniale e conto economico 2021

È stato inoltre comunicato che l'importo annuo delle spese ammonta a 20.000 euro circa.

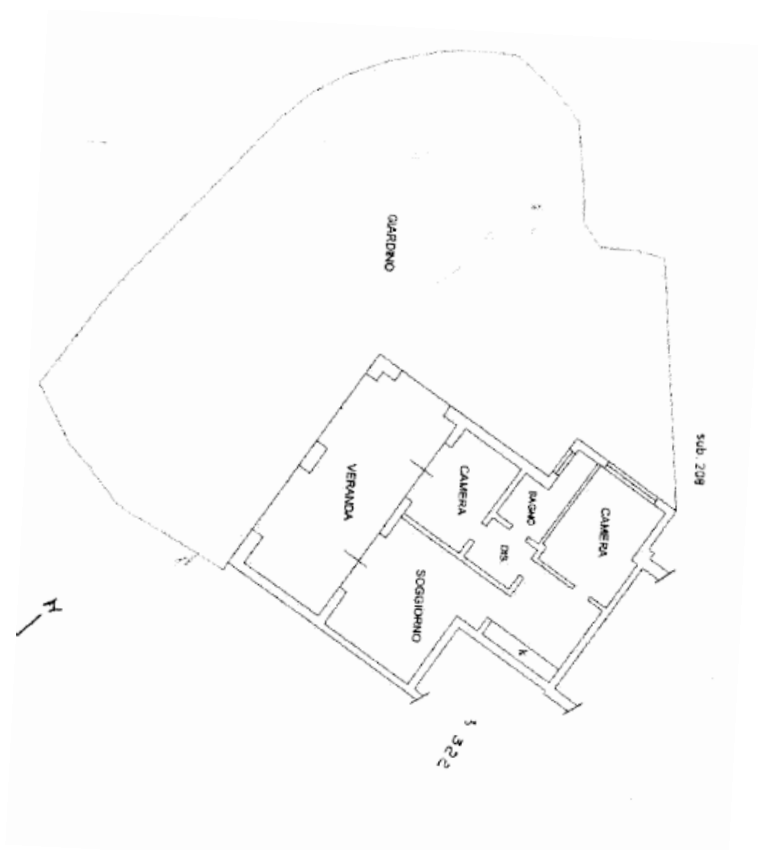
*k) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

Il complesso a cui fa capo l'immobile nasce come residenza turistica alberghiera e fu realizzato in seguito alle Concessioni Edilizie n 124/89 (All. 9), n. 387/96 (All. 10), 161/97 (All. 11) ; Con la concessione edilizia 174/2007 (All. 12) fu concesso il cambio di destinazione d'uso a Residenziale, Commerciale e uffici; successivamente fu richiesta ulteriore variante di cui alla concessione edilizia 272/ 2010 (All. 13). Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, l'ultima pratica presentata è la n. 11-130 (All. 14) con rilascio del provvedimento finale n. 66 del 27 aprile 2011. A quest'ultima pratica fa esplicito riferimento l'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione.

Dall'esame dell'ultima pratica edilizia presentata risulta il seguente stato di progetto:

Dove per meglio illustrare la situazione si evidenziano due appartamenti indicati con le lettere A e B.

Dalla planimetria catastale allegata all'atto di compravendita, conforme allo stato di fatto rilevato, risulta che all'esecutata è stato venduto il seguente appartamento :



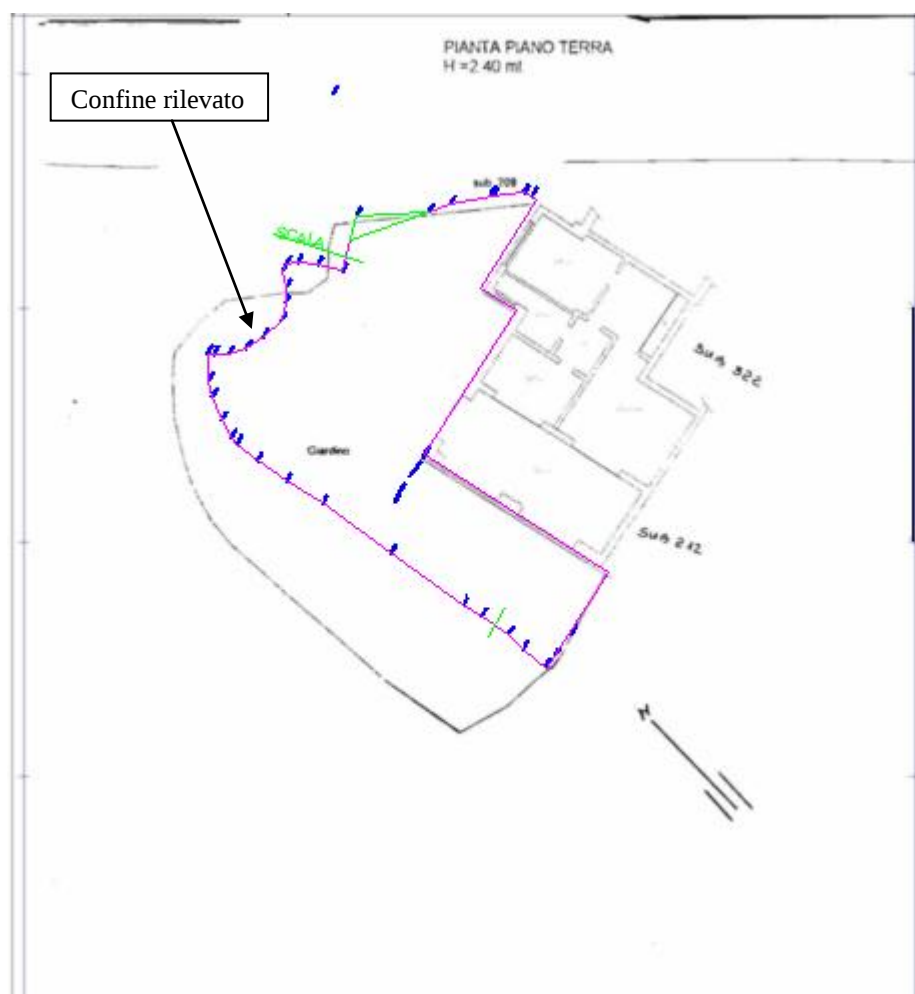
È abbastanza palese che lo stato di fatto attuale ed anche al momento della compravendita non è e non era rispettoso del progetto approvato, infatti l'appartamento venduto è costituito dall'appartamento A più una porzione dell'appartamento B indicati in progetto.

La sottoscritta al fine di chiarire ogni dubbio ha consultato l'ufficio tecnico del Comune di Arzachena. Dall'esame della situazione è emerso che la situazione è sanabile, ma deve essere presentato un accertamento di conformità da parte della società venditrice.

I costi amministrativi si stimano in 500 euro, mentre i costi per le spese tecniche possono essere stimati in seimila euro per un totale di € 6.500,00.

Una ulteriore discordanza tra lo stato di fatto attuale e la planimetria catastale allegata all'atto di compravendita è relativa al giardino che di fatto occupa una porzione inferiore a quella riportata nella planimetria catastale come è risultato da rilievo topografico ( All.20 ) effettuato dal Geometra incaricato dalla sottoscritta una volta notata la rilevante difformità.

Dal rilievo di seguito riportato emerge che il giardino occupa una superficie effettiva di circa 154 m<sup>2</sup>:



- l) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.*

L'edificio ricade in Zona F/3 – Aree Turistiche Oggetto di Lottizzazioni Approvate del programma di fabbricazione di Arzachena . In allegato 19 si riporta il report di destinazione urbanistica tratto da UrbisMap.

- m) Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, protezione con interruttore differenziale-magnetotermici avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA. La corrente ha un voltaggio di 220 V.

L'unità è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile. La produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boyler ubicato in un sottotetto al quale non si è potuto accedere in quanto zona non di esclusiva proprietà.

Per quanto riguarda l'impianto termico, l'appartamento è dotato di climatizzazione mediante pompe di calore ad aria (Split).

Sono stati reperite le certificazioni di conformità dell'impianto Elettrico (All.22) e dell'Impianto di Climatizzazione (All. 23) oltre all'attestato di prestazione energetica (All. 21).

- n) Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

L'immobile è pignorato per intero.

- o) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la*

*formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

L'immobile è vendibile in unico lotto come originariamente acquistato

- p) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

L'immobile pignorato è ubicato in Comune di Arzachena, in località Cala del Faro, in via Capo Ferro.

L'appartamento è parte di un complesso edilizio più esteso, che si sviluppa su due livelli fuori terra, un piano terra ed un primo piano, con destinazione d'uso residenziale.

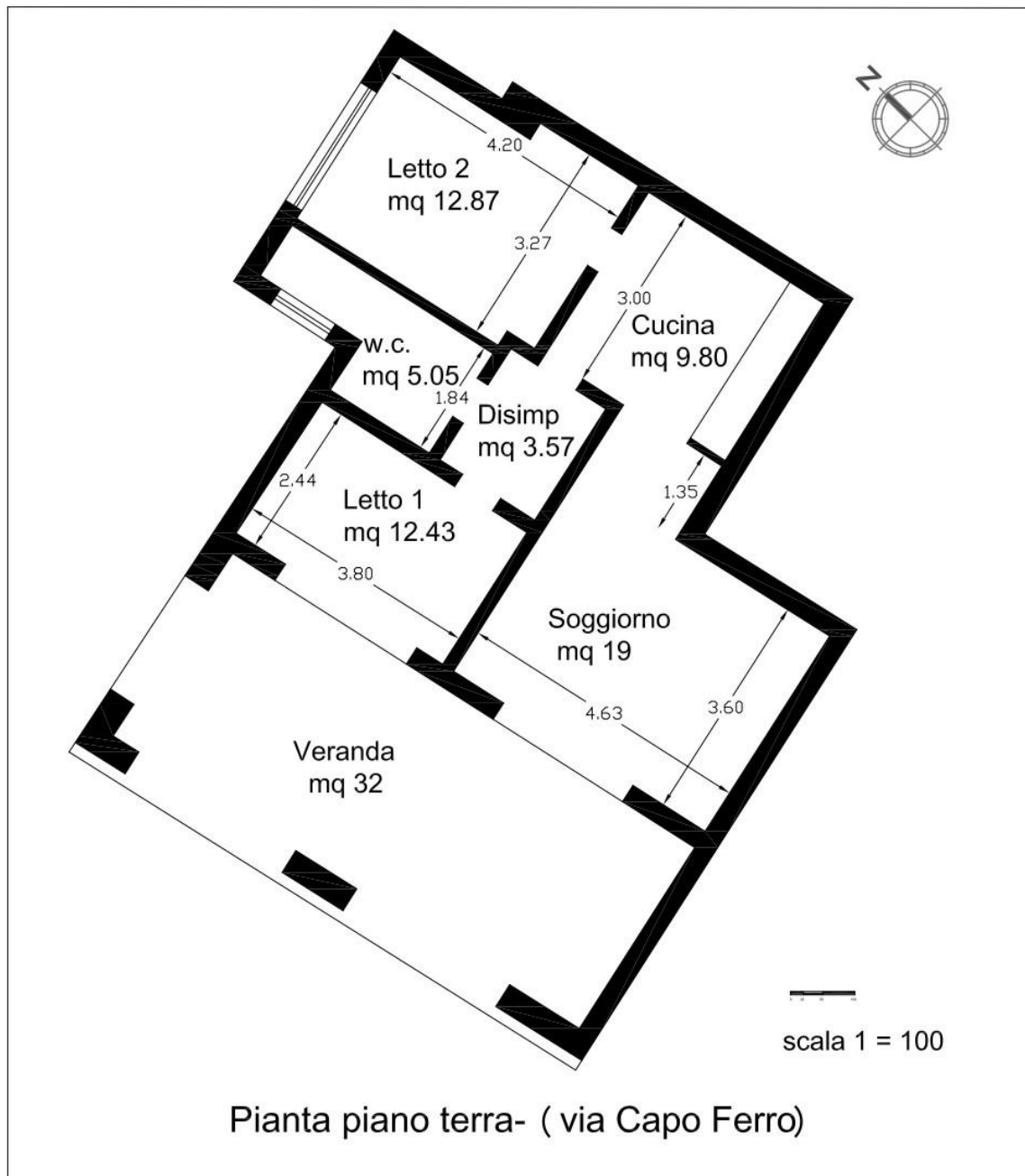
L'immobile pignorato ne occupa una porzione al piano terra, con accesso diretto dal giardino privato di pertinenza.

L'appartamento si compone di un soggiorno, una zona cucina-pranzo, due camere da letto un bagno. Complessivamente, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è di 110 mq. di cui 35 mq di veranda coperta, oltre un giardino di 154 mq.

Il rilievo relativo all'appartamento è riportato in allegato 24

Le superfici nette complessive sono di 63 mq per il piano terra, 32 mq di veranda; i dettagli sono riportati nella pianta redatta a seguito di rilievo.

L'altezza interna utile è di m 2.70.



Le strutture verticali sono costituite da muratura in blocchi di cls spessore cm 30. Le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. Le murature divisorie tra appartamenti sono realizzate con doppia parete in blocchi di laterizio con interposta coibentazione acustica e termica. I tramezzi sono realizzati con doppie lastre di cartongesso. La finitura degli intonaci interni è stata realizzata con una rasatura di calce; gli intonaci esterni sono di tipo civile per esterni, tinteggiati di bianco con pittura idrorepellente.

I pavimenti interni sono in marmo tipo travertino, mentre i pavimenti della veranda sono in gres porcellanato tipo cotto. Gli infissi esterni sono realizzati in p.v.c., le porte interne in legno, tinteggiate in bianco.

Si rileva la presenza di infiltrazioni (Letto 1) probabilmente provenienti dal punto di collegamento della scala in legno che porta al piano superiore ( di altra proprietà) ed il solaio di copertura del piano terra. A tal proposito parte esecutata ha fornito la foto seguente scattata prima che intervenisse con dei lavori di ripristino degli intonaci.



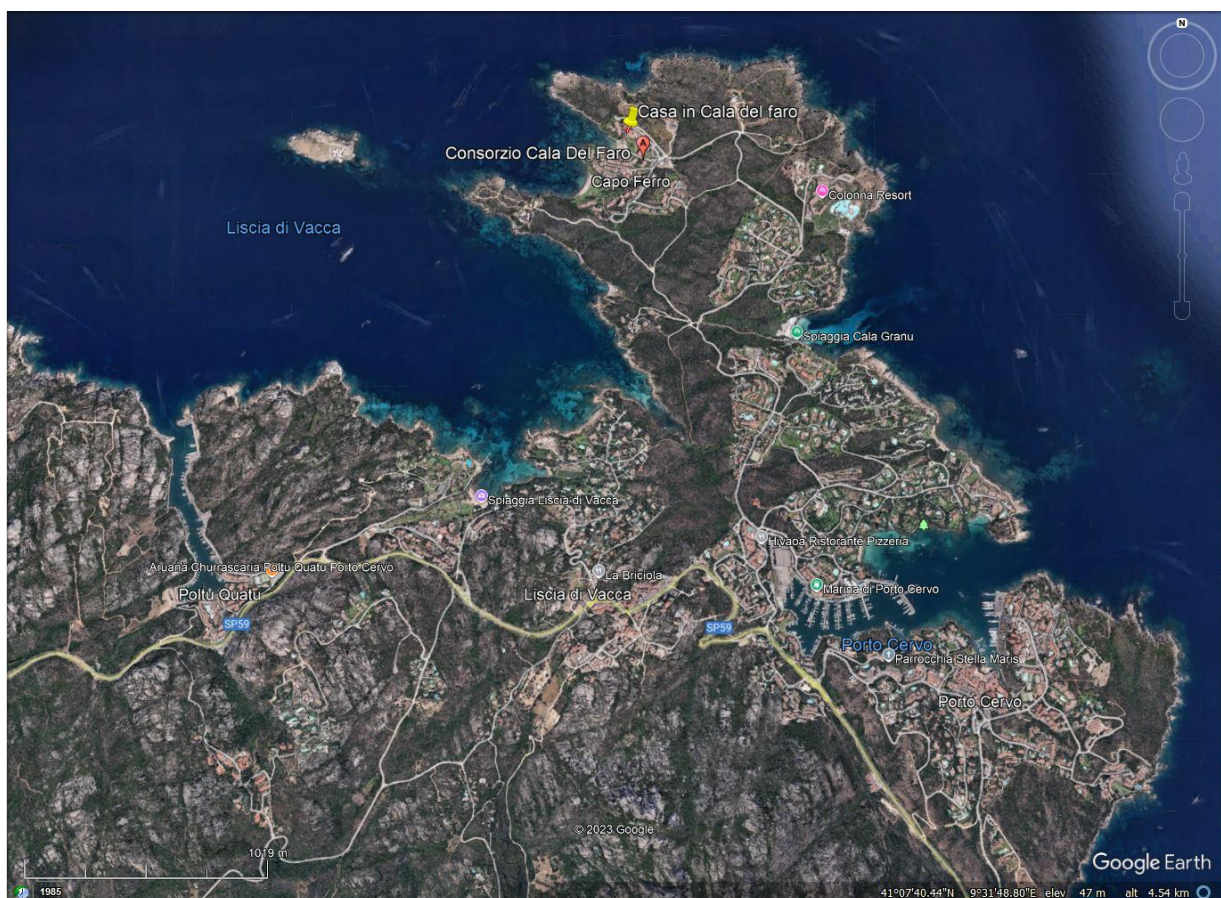
Altre problematiche di umidità sono state rilevate nella camera da letto 2 ( foto 11) in adiacenza al bagno, in bagno (foto 12) ed in soggiorno in corrispondenza della parte bassa degli infissi (foto 6).

A parte le problematiche evidenziate, le condizioni di manutenzione si possono ritenere ottime.

L'immobile confina a Nord e ad Ovest sul giardino di proprietà che si estende sino alla via Capo Ferro e sul vialetto di accesso alla spiaggia, a sud con la part. 1290, sub 408, ad est con il sub 208.

I dati catastali attuali: l'immobile è identificato in catasto urbano al fg. 5 part. 1290, sub. 278 Categoria A/2 classe 5 consistenza 4,5 vani , Superficie catastale 90 m<sup>2</sup> totale – escluse aree scoperte 71 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 952,86 - Località Cala del Faro snc Piano T.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE



La documentazione fotografica è riportata in Allegato 25.

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

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

- r) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164- bis disp. att. c.p.c.*

Si premette doverosamente che il pignoramento riguarda l'intera proprietà e vi sono degli abusi edilizi sanabili.

L'appartamento, come si è detto, è parte di un edificio di un complesso edilizio costituito di più appartamenti, e fa capo ad un villaggio turistico organizzato in un consorzio denominato "Consorzio Cala del Faro"; è ubicato nella rinomata Costa Smeralda, nella zona nord-occidentale della frazione di Porto Cervo, dinanzi all'Isola delle Bisce.

Si trova ad una distanza di circa 4 km dal centro di Porto Cervo

Gode di una posizione invidiabile. Ha vista-mare direttamente dalla veranda, ostacolata un po' dalla vegetazione prospiciente, ma si trova comunque ad una distanza di soli 50 m dalla piccola spiaggia attrezzata.

Il villaggio è dotato dei servizi tipici dei villaggi-vacanza, attivi nel periodo estivo.

L'ambiente esterno è quello di un villaggio turistico per vacanze, caratterizzato da ville e villette a schiera indipendenti con giardino privato e qualche complesso di appartamenti, inserito molto bene in un contesto naturale spettacolare. In generale l'ambiente si manifesta abbastanza esclusivo.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato negli anni '90.

L'appartamento in argomento è ubicato al piano terra e integrato in un edificio realizzato su due livelli fuori terra. La luminosità è buona grazie alle ampie porte finestre. L'esposizione principale dell'appartamento è verso ovest con la grande veranda coperta, sulla quale si aprono le grandi vetrate del soggiorno e di una camera da letto, verso il prospiciente giardino, dal quale si ha l'accesso al vialetto che porta direttamente alla spiaggia. Le condizioni statiche sono buone. La distribuzione degli ambienti è corretta, mentre per quanto riguarda la salubrità è necessario intervenire nelle zone ove sono presenti tracce di infiltrazioni; è dotato di impianto di climatizzazione costituito da tre split alimentati da una pompa di calore; il tutto regolarmente funzionante.

Dal punto di vista urbanistico ricade in zona turistica F3 e la sua collocazione è più esattamente descritta in allegato 19 estratto da Urbismap.

### **La stima**

Si tratta di un appartamento in una zona notevole di prestigio, dove il mercato si ritiene attivo. Per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione sono le seguenti:

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

Caratteristiche Tipologiche: - Età ed architettura - Condizioni statiche - Distribuzione degli ambienti e salubrità - Cantine ed impianti;

Caratteristiche Produttive: - Stati giuridici del venditore o dell'appartamento - Presenza di servitù o oneri diversi - Imposizioni fiscali particolari, agevolazioni nei pagamenti mutui - Dimensioni dell'immobile in relazione al mercato;

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

Caratteristiche di Localizzazione: - Centralità - Viabilità e trasporti - Disposizione a distanza pedonale di attività collettive e servizi - Parcheggi e qualificazione ambiente esterno .

Caratteristiche di Posizione: - Esposizione - Prospicienza - Luminosità - Panoramicità

La sottoscritta ha operato due indagini, per un immobile con le caratteristiche precedentemente descritte. In una prima indagine ha svolto una ricerca su internet sulle proposte di vendita per immobili con caratteristiche similari a quello in oggetto. Dalla ricerca sul portale Immobiliare.it (All 26) di seguito si riportano i risultati più significativi della ricerca:

- 1) Appartamento Arzachena. Bilocale in Località Cala Del Faro. Buono stato, piano terra, con terrazza, rif. 112595637; 60 mq , **320.000 €**: valore *5.333 € al mq*;
- 2) Appartamento Arzachena. Bilocale, Ottimo stato, piano terra, con terrazza, rif. 104819183; 74 mq, **420.000 €** : valore *5.676 € al mq*;
- 3) Appartamento Arzachena. Bilocale, Ottimo stato, primo piano, con terrazza, rif. 103592178; 67 mq, **350.000 €** : valore *5.224 € al mq*;
- 4) Appartamento Arzachena. Bilocale, Ottimo stato, primo piano, con terrazza, riscaldamento autonomo, rif. 103593234; 73 mq, **410.000 €**: valore *5.616 € al mq*;
- 5) Appartamento Arzachena. Quadrilocale in Località Cala del Faro, 07021. Ottimo stato, piano terra, posto auto, riscaldamento autonomo, rif. 117456323; 130 mq, **925.000 €**: valore *7.115 € al mq*;
- 6) Appartamento Arzachena. Trilocale in via Capo Ferro 137. Ottimo stato, piano terra, posto auto, con balcone, riscaldamento autonomo, rif. 91166842; 75 mq, **420.000 €**: valore *5.600 € al mq*;
- 7) Appartamento in Cala del Faro. Arzachena. Ottimo stato, secondo piano, con terrazza, riscaldamento autonomo, rif. 101937712; 114 mq, **890.000 €**: valore *7.807 € al mq*;
- 8) Appartamento in via Capo Ferro. Arzachena. Buono stato, primo piano, con terrazza, riscaldamento autonomo, rif. 108197523; mq 146 , **1.650.000 €** : valore al mq *11.301 €*
- 9) Appartamento Arzachena. Bilocale in via del Faro. Buono stato, piano terra, con terrazza, rif. 113558933. 85 mq, **200.000 €**: valore *2.353 € al mq*;
- 10) Appartamento Arzachena. Bilocale in via del Faro. Buono stato, piano terra, riscaldamento autonomo, rif. 74624152. 76 mq, **399.000 €**: valore *5.250 € al mq*;
- 11) Appartamento Arzachena. Bilocale in via Capo Ferro 35. Buono stato, piano terra, con terrazza, riscaldamento autonomo, rif. 111253473. 57 mq, **340.000 €** , valore *5.965 € al mq*;
- 12) Appartamento Arzachena. Bilocale in via del Faro. Ottimo stato, piano terra, con terrazza, rif. 117517709. 70 mq, **299.000 €** , valore *4.271 € al mq*;
- 13) Attico in via del Faro Arzachena. Ottimo stato, con terrazza, rif. 103886599. 100 mq, **690.000 €** , valore *6.900 € al mq*;

14) Appartamento Arzachena. Bilocale in via del faro. Buono stato, primo piano, posto auto, con terrazza, rif. 100517464. 66 mq, **375.000 €** , valore 5.682 € *al mq*;

15) Appartamento Arzachena. Bilocale in Località Cala del Faro, 07021. Ottimo stato, piano terra, con terrazza, riscaldamento autonomo, rif.; 60 mq, **435.000 €** , valore 7.250 € *al mq*;

16) Appartamento Arzachena. Trilocale in via del Faro. Ottimo stato, primo piano, con terrazza, riscaldamento autonomo, rif. 99246974. 71 mq, **495.000 €** , valore 6.972 € *al mq*;

Dall'analisi dei risultati ottenuti e dalla determinazione del valore medio di mercato si eliminano gli appartamenti identificati al n 8 e 9 perché rappresentano il valore più alto e più basso, dei rimanenti 14 appartamenti si è calcolato la somma del valore assoluto pari a 84.661 € e lo si è diviso per il numero dei 14 appartamenti, ottenendo un valore di 6.047 € al mq.

Una seconda indagine si è svolta prendendo in considerazione le stime e le valutazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate.

I valori ricavati dall'Agenzia del Territorio per il mercato omogeneo di Arzachena, (dati dell'Agenzia del Territorio del 2024) e mercato attivo sono riportati nella seguente tabella:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/CALA FARO-CALA GRANO

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 3400                  | 5400 | L                | 14,1                           | 22,5 | L                |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 4200                  | 6000 | L                | 17,5                           | 25   | L                |
| Box               | NORMALE            | 1300                  | 1700 | L                | 6,5                            | 8,5  | L                |
| Ville e Villini   | NORMALE            | 4600                  | 6900 | L                | 19,2                           | 28,7 | L                |
| Ville e Villini   | Ottimo             | 5600                  | 8400 | L                | 23,4                           | 35   | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Considerato che gli appartamenti in esame rientrano nella categoria degli appartamenti in stato conservativo quasi ottimale, dalla tabella OMI si ricava un valore medio al mq. di  $((4.200+6.000)/2) = 5.100 \text{ €/mq.}$

Operando una media aritmetica fra i 2 valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di  $((5.100+6.047)/2) = 5.573 \text{ €/mq}$

Considerato che gli immobili presi in considerazione hanno un tasso di similitudine abbastanza buona, nella tabella seguente sono indicate le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche ed i valori percentuali presi a riferimento.

| CATTERISTICHE  | val. min. | val. max. | Valori assunti dal CTU |
|----------------|-----------|-----------|------------------------|
| Localizzazione | 5%        | 10%       | 10%                    |
| Posizione      | 15%       | 25%       | 25%                    |
| Tipologiche    | 15%       | 30%       | 25%                    |
| Produttive     | 25%       | 35%       | 30%                    |
| TOTALI         | 60%       | 100%      | 90%                    |

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq ( $€ 5.573 \times 0.90 =$ ) di **5.015 €/mq.** che si ritiene congruo per il locale in argomento.

Per cui, considerata la superficie commerciale (lorda) di 75 mq,  
una superficie della veranda coperta di 35 mq che ragguagliata al 60% è pari a 21 mq,  
una superficie giardino di 154 mq che ragguagliata al 15% è pari a 23 mq  
si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 119 mq.

Moltiplicando il valore medio di 5.015 €/mq per la superficie di 119 mq ne discende il valore di  $(5.015 \text{ €/mq} \times 119 \text{ mq}) € 596785$ . Tenuto conto delle spese stimate per la sanatoria pari ad € 6.500,00 si può ragionevolmente ritenere equa una stima di € 590.000.

**In conclusione, il valore del locale commerciale è stimato in € 590.000 (Cinquecentonovantamila euro).**

s) Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo) .....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Il file denominato “ All 27 - Descrizione lotto EI 90-2020” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 07.03.2025

Il CTU

Ing\_\_\_\_\_

La presente relazione consta di 24 pagine oltre agli allegati riportati nella pagina seguente.

## Elenco Allegati

-  All 1 - Comunicazione inizio Operazioni peritali.pdf
-  All 2 - Verbale n 1 .pdf
-  All 3 - El 94-2020 Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc .pdf
-  All 4 - Planimetria Catastale.pdf
-  All 5 - Mappa Catastale.pdf
-  All 6 - Elaborato planimetrico .pdf
-  All 7 - Visura catastale.pdf
-  All 8 - Richiesta accesso agli atti.pdf
-  All 9 - Concessione 124-86.pdf
-  All 10 - Concessione 387-96.pdf
-  All 11 - Concessione 161-97.pdf
-  All 12 - Concessione 174-2007.pdf
-  All 13 - Concessione 272-2010.zip
-  All 14 A- Pratica 11-130.zip
-  All 14 B- Pratica 11-130.zip
-  All 14 C- Pratica 11-130.zip
-  All 15 - Atto di provenienza.PDF
-  All 16 - Estratto atto di matrimonio.pdf
-  All 17 - Certificato di residenza.pdf
-  All 18 - Visure ipotecarie .pdf
-  All 19 - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All 20 - Rilievo.pdf
-  All 21 - APE.pdf
-  All 22 - Certificazione conformita impianto elettrico.pdf
-  All 23 - Certificazione conformita impianto Climatizzazione.pdf
-  All 24 - Pianta appartamento quotato.pdf
-  All 25 - Documentazione fotografica El 94-2020.pdf
-  All 26 - Report case in vendita.pdf
-  All 27 - Descrizione lotto.docx
-  All 28 - Informazioni sul consorzio.pdf
-  All 29 - Nuovo Statuto Consorzio.pdf
-  All 30 - Riparto Bilancio consuntivo 01.01.21-31.12.21 (1).pdf
-  All 31 - Riparto Preventivo 01.01.22 - 31.12.2022.pdf
-  All 32 - Relazione Stato Patrimoniale e Conto Economico 2021.pdf