

TRIBUNALE ORDINARIO **DI** **CAGLIARI**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:**R.ES.234/2024**

DEBITORE: -

CREDITORE PIGNORANTE: Amco – Asset Management Company S.p.A.

C.F.: 05828330638

IL GIUDICE: Dott.ssa Silvia COCCO

RINVIO UDIENZA AL 06/11/25

IL C.T.U.: Geom. Alessandro BOREA

ELABORATO: RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA d'UFFICIO.TAVOLA
UNICA**SCALA:**

1: 100

1: 200

1:2000

DATA:

04/Settembre/2025

Allegati: Dal N°1 al N°45

IL C.T.U.:

Geom. Alessandro Borea

IL GIUDICE:

Dott.ssa Silvia Cocco

Procedura Esecutiva iscritta al N°234/2024 del R.E. promossa da:

Amco-Asset Management Company S.p.A.-P.I. 05828330638.

contro

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Silvia Cocco

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Alessandro Borea

Premesse.

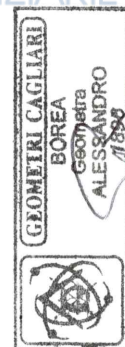
Ill.mo Sig. Giudice, con incarico della S.V. Ill.ma del 31/05/2024, io sottoscritto geom. Alessandro Borea nato a Cagliari il 31/07/1956, libero professionista, con studio in Quartu S.Elena nella Via S. Antonio 132, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n°1896 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, **accettavo l'incarico**, secondo quanto disposto in data 31/05/24, **che qui di seguito si riporta:**

Il Giudice dell'Esecuzione

Visto l'art.173bis disp. att. c.p.c., affida a Alessandro Borea il seguente incarico:

- 1) Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo Ufficio;
- 2) **a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,



sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

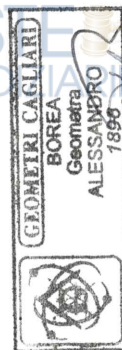
c) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e dei certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n°380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

e) **verifichi**, se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.;

3) **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.);

4) **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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



5) **proceda**, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) **indichi**, l'utilizzazione dello strumento urbanistico comunale; indichi, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001, N°380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985, n°47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6° della L. 28/02/1985, n°47 ovvero dell'art. 46 comma 5° del Decreto del Presidente della Repubblica del 06/Giugno/2001 N°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla



relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 03/06/1940, n°1078;
- 9) **accerti**, se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi familiari" (e di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora la data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al Giudice dell'Esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;
- 12) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi



compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti; Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della Concessione o Licenza Edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) **invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici**



giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) **invii** telematicamente, **trenta** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";

f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

h)

Autorizza

Sin d'ora il C.T.U. ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli Uffici Pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o di affitto registrati).

Dispone

Che il creditore procedente e gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione, forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Ordina

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U. etc. etc.

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO IN ATTI.

Dall'atto di pignoramento immobiliare, allegato agli atti, trascritto a Cagliari il 29/11/2024 Reg Gen. 38870 Reg. Part. 30152, gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere i seguenti:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Comune di Calasetta

1) F°1 mappale 2584 sub. 30 - Cat. C/2 – Magazzino – Loc. Sottotorre – Piano S1.



- 2) F°1 mappale 2584 sub. 31 - Cat. C/2 – Magazzino – Loc. Sottotorre – Piano S1.
3) F°1 mappale 2584 sub. 29 - Cat. C/2 – Magazzino – Loc. Sottotorre – Piano S1.
4) F°1 mappale 2584 sub. 6 - Cat. C/1 – Negozio – Loc. Sottotorre – Piano T.
5) F°1 mappale 4093 sub. 7 - Cat. A/2 – Abitazione di tipo civile – Vani 2 – Loc. Sottotorre – Piano S1-T.
6) F°1 mappale 2584 sub. 2 - Cat. A/3 – Abitazione di tipo economico – Vani 4 – Loc. Sottotorre – Piano S1-T.

Nuovo Catasto Terreni: Comune di Calasetta

- 7) F°2 mappale 2683 Ha 00.22.28 (Terreno);
8) F°2 mappale 2684 Ha 00.62.82 (Terreno).

RISPOSTE ALL'INCARICO CONFERITO.

Quesito N°1)

Il sottoscritto, come da incarico conferito, e previ accordi con il delegato dell'I.V.G. sig. _____ ha provveduto con comunicazione pec del 23/01/2025 a trasmettere l'informativa al debitore predisposta dal Tribunale di Cagliari – Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre la comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali sugli immobili oggetto di esecuzione siti in Comune di Calasetta per il giorno 12/02/2025 ore 10,00.

Quesito N°2)

Verificavo dal fascicolo telematico, la presenza della certificazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., redatta dal Dott. Vincenzo Calderini. Effettuavo quindi gli,

- Accertamenti Catastali -

Provvedevo ad estrarre copia della mappa catastale (All. N°1) con confinanti, su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione. Facevo richiesta alla banca dati catastale le planimetrie degli immobili (Ved. All.N°3-4-6-7-8). Effettuavo quindi le visure storiche catastali del N.C.E.U. e del N.C.T. (Ved. All. N°9-10-11-12-13-14-15) dalle quali risulta che gli immobili sono attualmente correttamente censiti come nel:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Comune di Calasetta



1) F°1 mappale 2584 sub. 30 - Cat. C/2 - Magazzino - Loc. Sottotorre - Piano S1.

2) F°1 mappale 2584 sub. 31 - Cat. C/2 - Magazzino - Loc. Sottotorre - Piano S1.

n.b.: Considerato la situazione accertata in sede di sopralluogo, detto immobile è da ritenersi un posto auto coperto (C/6), poiché privo di murature che ne delimitano l'ingombro.

3) F°1 mappale 2584 sub. 29 - Cat. C/2 - Magazzino - Loc. Sottotorre - Piano S1.

4) F°1 mappale 2584 sub. 6 - Cat. C/1 - Negozio - Loc. Sottotorre - Piano T.

5) F°1 mappale 4093 sub. 7 - Cat. A/2 - Abitazione di tipo civile - Vani 2 - Loc. Sottotorre - Piano S1-T.

6) F°1 mappale 2584 sub. 2 - Cat. A/3 - Abitazione di tipo economico - Vani 4 - Loc. Sottotorre - Piano S1-T.

Nuovo Catasto Terreni: Comune di Calasetta

7) F°2 mappale 2683 Ha 00.22.28 (Terreno);

8) F°2 mappale 2684 Ha 00.62.82 (Terreno).

N.B. Dette particelle derivano dalla precedente particella distinta al F°2 mapp. 299 di 8.510 mq che per frazionamento del 01/10/2003 Pratica n.274044 originava le attuali particelle oggetto di esecuzione.

Successivamente, procedevo ai necessari accertamenti presso la ex Conservatoria RR.II. di CA - ora Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio, dal quale estraevo copia telematica delle formalità a favore e contro reperite (All. N°30 fino al 44) al fine di verificare quanto indicato nel certificato notarile depositato. Qui di seguito si riportano in ordine cronologico, sulla base degli accertamenti effettuati, tutte le formalità estratte dalla banca dati, nell'arco del ventennio antecedente il pignoramento dell'immobile in esame e precisamente:

1) Nota di Trascrizione.

Atto del 17/12/1986, rogito Dott. Albino Vallebona, trascritto a Cagliari il 15/01/1987 Cas. 1360 Reg. Part. N°1092.

A FAVORE

-



ASTE GIUDIZIARIE®

CONTRO

-
-
-

ASTE GIUDIZIARIE®

Tipo di Atto: Compravendita

Descrizione Immobili. Lotto di terreno edificabile

Quota di proprietà: 1/1 Piena Proprietà

Comune: Calasetta

N.C.T.: F°1 mappale 1653 Ha 00.18.67

ASTE GIUDIZIARIE®

N.B. Prenderà il mappale 2584 del N.C.E.U.

2) Nota di Trascrizione.

Atto del 10/03/1987, rogito Dott. Maurizio Podio, trascritto a Cagliari il 30/06/1987 Cas. 14818 Reg. Part. N°10306.

A FAVORE

-

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONTRO

-
-
-

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Tipo di Atto: Compravendita

Descrizione Immobili. Terreno

Quota di proprietà: 1/1 Piena Proprietà

Comune: Calasetta

N.C.T.: F°1 mappale 2077 (ex 721/a) Ha 00.32.39

N.B.: Prenderà il mappale 4093 del N.C.E.U.



3) Nota di Trascrizione.

Atto del 30/06/1993, rogito Dott. Gennaro Viscusi, trascritto a Cagliari il 09/08/1993 Reg. Gen. 19183 Reg. Part. N°13603.

A FAVORE

-

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Tipo di atto: Compravendita.

Tipo di immobili: Fabbricato.

Quota di proprietà: 1/1 – piena proprietà.

Individuazione catastale:

Comune: Calasetta

N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 6.

N.B. Rettifica d'Ufficio per mero errore materiale trascritto il 10/02/2003 Reg. Gen. 6648 Reg. Part. 5271 nel quale si legge: Quadro D: Dato errato trasmesso Unità negoziale 1 – Progr. 1 – Comune di Monserrato – F°1 mapp. 2584 sub. 6 – **Dato esatto:** Unità negoziale 1 – Progr. 1 – Comune di Calasetta – F°1 mapp. 2584 sub. 6 –

4) Nota di Trascrizione.

Atto del 24/09/1999, rogito Dott. Alessandro Porru, trascritto a Cagliari il 09/10/1999 Reg. Gen. 28317 Reg. Part. N°18452.



CONTRO

-
-
-
-
-
-

Tipo di atto: Compravendita.

Tipo di immobili: Terreni.

Quota di proprietà: 1/1 – piena proprietà.

Individuazione catastale:



Comune: Calasetta

N.C.T.: F°2 mapp. 299 Ha 00.85.10 (ex mapp. 13/A)

N.B.: Detta particella ha originato le particelle nel N.C.T. al F°2 mappale 2683 Ha 00.22.28 e F°2 mappale 2684 Ha 00.62.82 a seguito di frazionamento del 01/10/2003 Pratica n.274044 oggetto di esecuzione.

5) Nota di Trascrizione.

Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Cagliari del 16/10/2007, trascritto a Cagliari il 19/11/2007 Reg. Gen. 45773 Reg. Part. 30212.

A FAVORE

- - -

CONTRO

- - -



Tipo di atto: Atto Giudiziario.

Tipo di immobili: Appartamento.

Quota di proprietà: 1/1 – piena proprietà.

Individuazione catastale:

Comune: Calasetta

N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 2.

6) Nota di Iscrizione.

Atto Amministrativo del 23/04/2010, trascritto a Cagliari il 14/05/2010 Reg. Gen. 16507 Reg. Part. 4376. Importo Capitale Euro 35.644,74 – Ipoteca Euro 71.289,48.

A FAVORE

- - -

CONTRO

Tipo di atto: Ipoteca legale – Art.77 Comma 1 DPR 602/73.

Tipo di immobili: Cantina.

Quota di proprietà: 1/1 – piena proprietà.

Individuazione catastale:

Comune: Calasetta

N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 29.

N.B. Si omettono altri immobili non oggetto della presente esecuzione. **Si precisa che detta iscrizione ipotecaria non viene riportata nella relazione notarile.**

7) Nota di Trascrizione.

Atto del 28/07/2014, rogito Dott. Enrico Prever, trascritto a Cagliari il 29/07/2014 Reg. Gen. 18417 Reg. Part. N°14765.

A FAVORE

— — — — —

CONTRO

— — — — —



Tipo di atto: Compravendita.

Tipo di immobili: Fabbricati.

Quota di proprietà: 1/1 – piena proprietà.

Individuazione catastale:

Comune: Calasetta

N.C.E.U.: F°1 mappale 2584 sub. 30 - Cat. C/2 – Magazzino –
Loc. Sottotorre – Piano S1.

N.C.E.U.: F°1 mappale 2584 sub. 31 - Cat. C/2 – Magazzino –
Loc. Sottotorre – Piano S1.

N.C.E.U.: F°1 mappale 2584 sub. 29 - Cat. C/2 – Magazzino –
Loc. Sottotorre – Piano S1.



ASTE GIUDIZIARIE®
N.C.E.U.: F°1 mappale 4093 sub. 7 - Cat. A/2 - Abitazione di
tipo civile - Vani 2 - Loc. Sottotorre - Piano S1-T.

8) Nota di Iscrizione.

Atto del 28/07/2014 rogito dott. Enrico Prever, iscritta a
Cagliari il 29/07/2014 Reg. Gen. 18418 Reg. part. 1963.

(Importo Capitale Euro 250.000,00)

(Importo Ipoteca Euro 450.000,00)

A FAVORE

- ()

ASTE GIUDIZIARIE®
CONTRO

-

Tipo di atto: Ipoteca Volontaria.

Tipo di immobili: Appartamento.

Quota di proprietà: 1/1 - piena proprietà.

Individuazione catastale:

Comune: Calasetta

N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 2;

N.C.E.U.: F°1 mapp. 4093 sub. 7;

N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 29;

N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 30;

N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 31.



9) Nota di Trascrizione.

Atto Giudiziario del 22/10/2024 dell'Ufficiale Giudiziario della
Corte d'Appello di Torino, trascritto a Cagliari il 29/11/2024
Reg. Gen. N°38870 Reg. Part. N°30152.

ASTE GIUDIZIARIE®
A FAVORE

-

ASTE GIUDIZIARIE®
CONTRO

-



Tipo di atto: Verbale di pignoramento immobili.

Tipo di immobili: Fabbricati - terreni.

Quota di proprietà: 1/1 – piena proprietà.

Individuazione catastale:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Comune di Calasetta

- 1) F°1 mappale 2584 sub. 30 - Cat. C/2 – Magazzino – Loc. Sottotorre – Piano S1.
- 2) F°1 mappale 2584 sub. 31 - Cat. C/2 – Magazzino – Loc. Sottotorre – Piano S1.
- 3) F°1 mappale 2584 sub. 29 - Cat. C/2 – Magazzino – Loc. Sottotorre – Piano S1.
- 4) F°1 mappale 2584 sub. 6 - Cat. C/1 – Negozio – Loc. Sottotorre – Piano T.
- 5) F°1 mappale 4093 sub. 7 - Cat. A/2 – Abitazione di tipo civile – Vani 2 – Loc. Sottotorre – Piano S1-T.
- 6) F°1 mappale 2584 sub. 2 - Cat. A/3 – Abitazione di tipo economico – Vani 4 – Loc. Sottotorre – Piano S1-T.

Nuovo Catasto Terreni: Comune di Calasetta

- 7) F°2 mappale 2683 Ha 00.22.28 (Terreno);
- 8) F°2 mappale 2684 Ha 00.62.82 (Terreno).

N.B. Si precisa che, dagli accertamenti sopra riportati, nella relazione notarile non viene riportata l'ipoteca legale indicata al punto 6). Si fa rilevare che a seguito dell'accertamento di avvenuto nuovo accatastamento dell'immobile, distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 2584 sub. 6 (ex Locale Comm.le) da altro tecnico non autorizzato dall'Ill.mo Sig. Giudice e sconosciuto al sottoscritto. Che a seguito di detto accatastamento l'immobile veniva individuato con i seguenti identificativi:

- 1) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 46 (A);
- 2) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 47 (B);
- 3) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 45 (C);
- 4) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 48 (D);



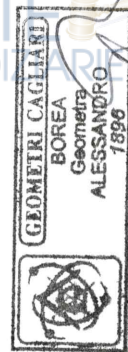
a tale scopo si riteneva opportuno effettuare un ulteriore accertamento presso la ex Conservatoria RR.II. di Cagliari allo scopo di verificare se l'immobile risultava ancora intestato regolarmente al debitore pignorato. L'accertamento è stato effettuato dal 01/01/2025 al 29/08/2025. Detto accertamento dava esito negativo, ovvero gli immobili originati con il nuovo identificativo catastale risultavano ancora intestati regolarmente al debitore pignorato.

Quesito N°3)

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

In data 12/02/2025 alle ore 10.00, con l'incaricato dell'I.V.G. , si effettuava il sopralluogo di rito alla presenza della incaricata dalla Società esecutata di farci accedere sugli immobili oggetto di esecuzione. Il sottoscritto, alla data del sopralluogo sopra indicata, non avendo ancora ricevuto la documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Calasetta, riguardo i progetti approvati degli immobili oggetto di esecuzione, utilizzavo le planimetrie di accatastamento al fine di avere un riscontro con la situazione di fatto in corso di accertamento. L'accesso si è effettuato sul primo immobile distinto nel N.C.E.U. al:

- 1) F°1 mapp. 4093 (ex 721) sub.7 (Cat. A/2- Abitazione civile).
L'immobile fa parte di un fabbricato edificato "a schiera" al quale si accede dalla strada di lottizzazione denominata Via delle Rondini. All'unità immobiliare oggetto di esecuzione si accede da un piccolo giardino pertinenziale, non correttamente indicato nella planimetria di accatastamento. Si ritiene che detta planimetria di accatastamento debba essere corretta. L'unità abitativa, completamente arredata, al momento del sopralluogo risulta costituita da: Loggiato di ingresso, un vano (open space) che è stato suddiviso in zona cottura, zona pranzo e zona letto, bagno con areazione diretta dall'esterno, vano scala di accesso al piano scantinato. Il piano scantinato è costituito da un unico vano con piccola finestra per l'areazione diretta, utilizzato come locale di sgombero. Le condizioni d'uso e manutenzione del piano terra sono normali, con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimentazione in gres, impianto idrico ed elettrico sotto traccia funzionanti. Il bagno dotato di piatto doccia, lavabo, bidet e vaso. Tutti in normali condizioni d'uso e manutenzione. Nel vano scantinato,



anche esso intonacato, tinteggiato e pavimentato, dotato di impianto elettrico sotto traccia. Sono evidenti però nel soffitto, tracce di umidità provenienti dal bagno sovrastante e umidità di risalita in alcuni punti della muratura perimetrale. Le condizioni di detto locale sono mediocri. Effettuate le verifiche procedo alla misurazione dell'intero immobile e alla realizzazione della documentazione fotografica, allegate alla presente relazione (Vedere documentazione fotografica 1).

Successivamente gli accertamenti proseguivano sull'immobile distinto nel N.C.E.U. al:

2) F°1 mapp. 2584 sub.2 (Cat. A/3-Abitaz. di tipo economico).

Anche in questo caso trattasi di un fabbricato edificato "a schiera" nel quale l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da: Giardino pertinenziale d'ingresso, loggiato, vano d'ingresso all'abitazione destinato a pranzo-soggiorno con zona cottura, andito, bagno, camera matrimoniale e piccola terrazza. L'abitazione risulta completamente arredata e in normali condizioni d'uso e manutenzione con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Pavimentazione in gres. Il bagno dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia in normali condizioni d'uso e manutenzione. Impianto idrico ed elettrico realizzati sotto traccia e funzionanti. Ultimate le verifiche ho proceduto alla misurazione dell'intero appartamento e alla realizzazione della documentazione fotografica, allegate alla presente relazione (Vedere documentazione fotografica 2).

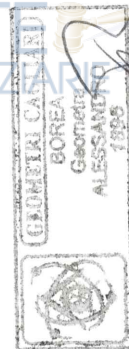
Le condizioni d'uso e manutenzione di detto locale sono normali.

Si procedeva ad accedere sull'immobile distinto nel N.C.E.U. al:

3) F°1 mappale 2584 sub. 6 (Cat. C/1-Locale Commerciale).

Dagli accertamenti svolti, l'intero locale commerciale indicato nella planimetria di accatastamento, risulta trasformato in 4 mini appartamenti con la realizzazione di muri interni che hanno frazionato l'intero immobile e variato la destinazione d'uso. Le quattro unità abitative sono completamente arredate ed ultimate, come dimostra la documentazione fotografica allegata e meglio precisato nell'elaborato grafico (Vedere documentazione fotografica 3 – Appartamento A – B – C – D – Vedere Allegato N°24)).

Accedevo quindi nell'unità immobiliare A), costituita da: Due ingressi con loggiato sia sul fronte principale che quello laterale e relativa area cortilizia di pertinenza. Un unico



vano (open space) comprende, zona cottura, letto e pranzo. Sempre nello stesso locale un tramezzo interno separa il bagno costituito da antibagno, wc e vano doccia. Le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati. Pavimenti in gres e impianto elettrico ed idrico sottotraccia funzionanti. Tutto in normali condizioni d'uso e manutenzione.

Procedo alla misurazione e alla realizzazione della documentazione fotografica, allegata alla presente relazione (Ved. Foto All. N°3 - **A**).

Accedo sull'unità immobiliare **B**), costituita da: area cortilizia di pertinenza, parzialmente coperta in canne. In un unico ambiente (open space) si trovano zona cottura, zona pranzo, zona letto e zona bagno con tutti i sanitari, lavabo, vaso, bidet e vano doccia. Le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati. Pavimenti in gres e impianto elettrico ed idrico sottotraccia funzionanti. Tutto in normali condizioni d'uso e manutenzione.

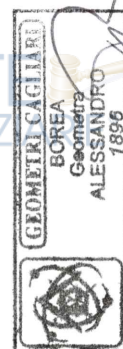
Procedo alla misurazione e alla realizzazione della documentazione fotografica, allegata alla presente relazione (Ved. Foto All. N°3 - **B**).

Accedo quindi nell'unità immobiliare **C**), costituita da: Due ingressi con loggiato sia sul fronte principale che quello laterale e relativa area cortilizia di pertinenza con posti auto coperti. Un unico vano (open space) comprende, zona cottura, letto e pranzo. Sempre nello stesso locale un tramezzo interno separa il bagno costituito da antibagno, wc e vano doccia. Le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati. Pavimenti in gres e impianto elettrico ed idrico sottotraccia funzionanti. Tutto in normali condizioni d'uso e manutenzione.

Procedo alla misurazione e alla realizzazione della documentazione fotografica, allegata alla presente relazione (Ved. Foto All. N°3 - **C**).

Accedo sull'unità immobiliare **D**), costituita da: loggiato d'ingresso, unico ambiente (open space) dove si trovano zona cottura, zona pranzo, zona letto e zona bagno con tutti i sanitari, lavabo, vaso, bidet e vano doccia. Le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati. Pavimenti in gres e impianto elettrico ed idrico sottotraccia funzionanti. Tutto in normali condizioni d'uso e manutenzione.

Procedo alla misurazione e alla realizzazione della documentazione fotografica, allegata alla presente (Ved. Foto All. N°3 - **D**).



Le operazioni di accertamento e misurazione proseguivano nel locale scantinato, adibito a garage e cantine, al quale si accede da una rampa. Il locale al momento del sopralluogo era privo di illuminazione e vi era difficoltà alla individuazione degli immobili. Secondo le planimetrie catastali in mio possesso in tale ambiente sono ubicate tre unità immobiliari oggetto di esecuzione e precisamente:

- 1) F°1 mappale 2584 sub. 30 - Cat. C/2 – Magazzino – Loc. Sottotorre – Piano S1.
- 2) F°1 mappale 2584 sub. 31 - Cat. C/2 – Magazzino – Loc. Sottotorre – Piano S1.
- 3) F°1 mappale 2584 sub. 29 - Cat. C/2 – Magazzino – Loc. Sottotorre – Piano S1.

A causa della scarsa illuminazione dello scantinato si è potuto individuare solamente il locale cantina indicato al precedente punto 3). Si procedeva alla sua misurazione e dopo aver effettuato la documentazione fotografica non avendo avuto modo di individuare le altre due unità oggetto di esecuzione sospendevo le operazioni, riservandomi di effettuare un ulteriore sopralluogo una volta in possesso degli elaborati di progetto già richiesti a suo tempo in Comune.

Per ultimo ci si spostava in Località "Le Saline" dove adiacente ad un Campeggio e a ridosso della spiaggia sono ubicati i due lotti di terreno distinti nel N.C.T. al F°2 mapp. 2683 e mapp. 2684. La morfologia di detti terreni, considerato che si trovano a ridosso della battigia marina, è di natura sabbiosa con vegetazione tipicamente mediterranea. Procedevo alla realizzazione della documentazione fotografica (Ved. Foto All. N°4).

A tavolino, successivamente, effettuavo il calcolo delle superfici utili e coperte dei fabbricati rilevati che risultavano le seguenti:

- 1) F°1 mapp. 4093 (ex 721) sub.7 (Cat. A/2- Abitazione civile).

Superficie Utile:

- Loggiato: 4,38 mq;
- Loc. principale: 27,85 mq;
- Bagno: 3,99 mq;
- Loc. di sgombero: 12,42 mq;
- Giardino: 29,15 mq; pertanto la superficie utile complessiva residenziale è di 31,84 mq; mentre la superficie coperta è:
Loggiato: 4,62 mq – Superficie residenziale: 37,24 mq –
Locale di sgombero: 13,14 mq.

- 2) F°1 mapp. 2584 sub.2 (Cat. A/3-Abitaz. di tipo economico).



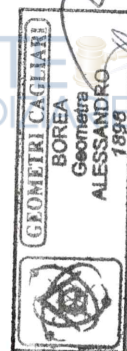
Superficie Utile:

- Loggiato: 8,06 mq;
 - Ingr.-Salone: 12,89 mq;
 - Zona Cottura: 3,44 mq;
 - Andito: 2,75 mq;
 - Bagno: 4,05 mq;
 - Camera Matrim.: 12,28 mq;
 - Terrazza: 5,28 mq;
 - Giardino: 14,76 mq; pertanto la superficie utile complessiva residenziale è di 35,41 mq;
- mentre la superficie coperta è:
Loggiato Ingresso: 8,62 mq – Superficie residenziale: 40,34 mq – Terrazza: 6,79 mq.

3) F°1 mappale 2584 sub. 6 (Cat. C/1-Locale Commerciale).

Appartamento **A**) – ora F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 46:Superficie Utile:

- Locale principale: 25,85 mq;
 - Antibagno – Bagno: 6,04 mq; pertanto la superficie utile complessiva residenziale è di 31,89 mq.
 - Area cortilizia – Ingresso frontale: 38,50 mq comprensivo di mq 6,24 di tettoia in canne.
 - Area cortilizia – Ingresso laterale e ripostiglio sottoscala: 10,96 mq.
- Superficie Coperta: 35.53 mq

4) Appartamento **B**) – ora F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 47:Superficie Utile:

- Locale principale: 22,12 mq;
 - Antibagno – bagno: 3,60 mq; pertanto la superficie utile complessiva residenziale è di 25,72 mq.
 - Area cortilizia: 17,69 mq;
- Superficie coperta residenziale: 30,24 mq

5) Appartamento **C**) – ora F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 45:

- Locale principale: 21,86 mq;
 - Antibagno – bagno: 5,66 mq; pertanto la superficie utile complessiva residenziale è di 27,52 mq.
 - Area cortilizia: 45,95 mq;
 - Tettoia – Loggiato: 33,73 mq;
- Superficie coperta residenziale: 29,87 mq

6) Appartamento **D**) – ora F°1 mapp. Mapp. 2584 sub. 48:

- Locale principale: 24,00 mq;



- Antibagno – bagno: 5,26 mq; pertanto la superficie utile complessiva residenziale è di 29,26 mq.

- Loggiato: 15,32 mq.

Superficie coperta residenziale: 33,52 mq

7) F°1 mappale 2584 sub. 29 - Cat. C/2 – Magazzino – Loc. Sottotorre – Piano S1.

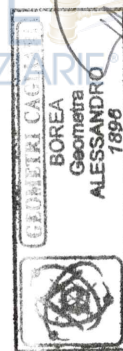
- Locale principale: 26,51 mq;

- Ripostiglio: 2.01 mq.

Superficie coperta complessiva: 33.56 mq.

In data 05/03/2025, a seguito di svariati solleciti rivolti al Comune di Calasetta, ricevevo copia dei progetti approvati relativi agli immobili oggetto di esecuzione. In riferimento alle unità immobiliari distinte al F°1 mapp. 4093 (ex 721) sub.7 (Cat. A/2- Abitazione civile) e F°1 mapp. 2584 sub.2 (Cat. A/3- Abitaz. di tipo economico) si è riscontrato la corrispondenza con quanto indicato negli elaborati grafici di progetto approvati. In riferimento all'immobile distinto al F°1 mappale 2584 sub. 6 (Cat. C/1-Locale Commerciale) si è riscontrato che nella planimetria catastale, detto locale commerciale, accorpa una porzione di immobile che nel progetto approvato era destinato ad abitazione. Lo stesso locale commerciale risulta attualmente leggermente traslato rispetto al progetto approvato (Ved. All. 18-19). Nella realtà riscontrata in sede di sopralluogo, il locale commerciale, così come indicato nella planimetria catastale risulta suddiviso in quattro mini unità abitative

Una volta esaminati con attenzione gli elaborati grafici di progetto ricevuti dal Comune di Calasetta, concordavo con la un ulteriore sopralluogo in data 05/04/2025 al fine di verificare la situazione nel locale scantinato dove non si erano, nel precedente sopralluogo, individuate le due cantine distinte al F°1 mappale 2584 sub. 30 e F°1 mappale 2584 sub. 31. La cantina distinta al F°1 mapp. 2584 sub. 30, viene indicata "nel progetto approvato" con un vano principale ed un vano "cavedio" destinato ad areazione e illuminazione del vano principale, mentre nella situazione reale regolarmente accatastata, si è accorpato il "cavedio" al vano principale con l'apertura di un accesso diretto tale da ampliare la superficie complessiva del locale. Poiché tale ampliamento non rientra tra le opere sanabili, deve essere ripristinata la situazione di progetto approvata con la chiusura dell'apertura



di collegamento realizzata e il ripristino dei "vasistas" necessari all'illuminazione ed areazione.

Si è riscontrato che di fatto, l'immobile distinto al F°1 mappale 2584 sub. 31 risulta essere un posto auto coperto e non una cantina, come correttamente indicato nel progetto approvato e nell'elaborato planimetrico catastale (Ved. All. N°21 - Foto N°2) poiché non è delimitato da pareti. Deve essere richiesta la rettifica della categoria catastale nella visura catastale, indicata erroneamente. Venivano altresì verificate le misurazioni anche degli altri immobili sulla scorta dei documenti prodotti dal Comune. A seguito delle misurazioni rilevate si sono calcolate le relative superfici che risultano essere le seguenti:

1) F°1 mappale 2584 sub. 30 - Cat. C/2 - Magazzino - Loc. Sottotorre - Piano S1.

Superficie utile:

- Locale principale: 9,00 mq;
- Superficie coperta: 11,64 mq;
- Superficie utile Cavedio: 4,26 mq;
- Superficie coperta Cavedio: 4,89 mq.

2) F°1 mappale 2584 sub. 31 - **nella realtà** Cat. C/6 - Posto auto coperto - Loc. Sottotorre - Piano S1.

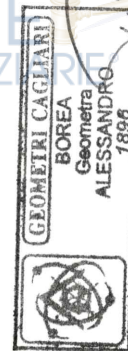
Superficie utile: 14,00 mq - (Ved. Foto N° - All. N°21)

Quesito N°4)

Dalle verifiche catastali si è accertato che, come indicato nel quesito N°2, **i dati identificativi degli immobili** indicati nel pignoramento immobiliare **sono corretti**.

- In riferimento all'immobile distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 4093 (ex 721) sub. 7 (Cat. A/2- Abitazione civile) nella planimetria catastale non viene indicato correttamente il giardino pertinenziale, mentre viene indicato correttamente nell'elaborato planimetrico. Si ritiene debba essere presentata nuovamente la planimetria di accatastamento della situazione corretta con il cortile pertinenziale. Confinanti: Ponendosi sul prospetto frontale di accesso all'immobile, questo confina con la strada di lottizzazione "Via Delle Rondini"; sul lato destro con il mappale 4093 sub. 6; sul lato sinistro con il mappale 4093 sub. 8; mentre sul prospetto posteriore con il mappale 4093 sub. 5 (Ved. All. N°3 bis).

- Per quanto riguarda l'immobile distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 2584 sub. 2 (Cat. A/3 - Abitazione di tipo economico)



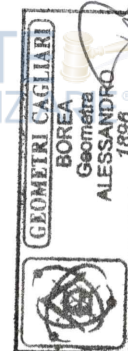
risulta correttamente indicato sia nella planimetria catastale che nell'elaborato planimetrico. Confinanti: Ponendosi sul prospetto frontale di accesso all'immobile, questo confina con la strada di lottizzazione "Via Delle Rondini"; sul lato destro con il mappale 2584 sub. 3; sul lato sinistro con il mappale 2584 sub. 1 (passaggio comune); mentre sul prospetto posteriore con il mappale 2584 sub. 7.

In riferimento all'immobile distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 2584 sub. 6 (Loc. Comm.le) la planimetria catastale, fatto il confronto con il progetto approvato, non risulta presentata correttamente, poiché accorpa una porzione di immobile a destinazione commerciale ed una porzione a destinazione residenziale (Ved. All. N°18 - All. N°19), oltreché l'insieme risulta all'attualità suddiviso in quattro unità abitative. Il sottoscritto, al riguardo, presentava istanza all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per l'accatastamento delle unità immobiliari così come nella situazione attuale.

- In riferimento all'immobile distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 2584 sub. 29 (Cat. C/2 - Cantina - Magazzino), ubicato al piano scantinato, la situazione attualmente accertata risulta non conforme sia riguardo al progetto approvato, sia riguardo la situazione riportata nella planimetria catastale che deve essere modificata. Confinanti: Ponendosi sul fronte di accesso all'immobile, questo confina con spazio di manovra comune (sub. 40); sul lato destro con il mappale 2584 sub. 30; sul lato sinistro con il mappale 2584 sub. 27-28 (Ved. All. N°21).

- In riferimento all'immobile distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 2584 sub. 30 (Cat. C/2 - Cantina - Magazzino), come precisato al punto 3) precedente, la situazione riportata nella planimetria catastale risulta corretta ma deve essere ripristinata la situazione di progetto approvata. Confinanti: Ponendosi sul fronte di accesso all'immobile, questo confina con il sub. 31 (Posto auto); sul lato sinistro con il mappale 2584 sub. 29 (Cantina).

- Per quanto riguarda l'immobile distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 2584 sub. 31 censito erroneamente come magazzino ma di fatto risulta essere un posto auto coperto, ubicato al piano scantinato, la situazione attualmente accertata risulta conforme sia al progetto approvato, sia riguardo la situazione riportata nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico. Confinanti: Ponendosi sul fronte del posto auto,



questo confina con spazio di manovra comune (sub. 40); sul lato destro con il mappale 2584 sub. 32; sul lato sinistro con il mappale 2584 sub. 30 (Ved. All. N°21).

- In riferimento al terreno distinto nel N.C.T. al F°2 mapp. 2683 i confinanti risultano i seguenti: a Sud e Sud-Est con il mappale 2687 dello stesso foglio mentre a nord con il mappale 2684 (Ved. All. N°2).

- In riferimento al terreno distinto nel N.C.T. al F°2 mapp. 2684 i confinanti risultano i seguenti: a Sud e Sud-Est con il mappale 2683 dello stesso foglio mentre a Nord con il mappale 2588 (Ved. All. N°2).

Quesito N°5)

Come precisato precedentemente, non avendo potuto procedere al nuovo accatastamento dell'ex locale commerciale come da incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, verificavo che le nuove unità immobiliari vengono così originate sono attualmente distinte:

1) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 46 – Appartamento (A);

Confinanti:

2) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 47 – Appartamento (B);

Confinanti:

3) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 45 – Appartamento (C);

Confinanti:

4) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 48 – Appartamento (D);

Confinanti:

5) N.C.E.U.: F°1 mapp. 2584 sub. 49 – Area Urbana

Vedere Nuovo elaborato planimetrico All. N°17

Quesito N°6)

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente (P.d.F.), prodotto dall'Ufficio Tecnico Comunale, i fabbricati oggetto di esecuzione ricadono in zona C1 del Piano Particolareggiato in Località Sottotorre, mentre i terreni in località "Spiaggia la Salina" ricadono nella subzona F1, all'interno della fascia dei 150 m dal mare e con vincolo del P.P.R. di inedificabilità totale.

I fabbricati sono stati edificati a seguito delle seguenti Concessioni Edilizie e precisamente, riguardo il fabbricato distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 4093 (ex 721) sub. 7 (Cat. A/2), ricadente nel **Residence "Le Rondini 1" con**



Concessione Edilizia N°47 del 26/05/1986 e successiva "Variante" con Concessione Edilizia N°18 del 26/08/1991, mentre quelli ricadenti nel **Residence "Le Rondini 2"** distinti nel N.C.E.U. al:

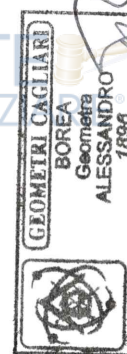
F°1 mapp. 2584 sub. 2;
F°1 mapp. 2584 sub. 6;
F°1 mapp. 2584 sub. 29;
F°1 mapp. 2584 sub. 30;
F°1 mapp. 2584 sub. 31;

con **Concessione Edilizia N°1 del 02/01/1991.** In riferimento agli abusi edilizi riscontrati, secondo la Legge 28/02/1985 N°47 e successive modificazioni nel fabbricato distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 4093 (ex 721) sub. 7 non si sono riscontrati abusi edilizi e l'immobile è conforme al progetto approvato ma non risulta rilasciata l'agibilità in quanto non richiesta. Per la regolarizzazione urbanistica con la richiesta dell'agibilità si prevede un costo per le spese tecniche di presentazione della pratica di Euro 2.000,00 (Diconsi Euro Duemila).

In riferimento all'immobile distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 2584 sub. 2 (Cat. A/3) sono state riscontrate lievi differenze nella disposizione interna dei tramezzi di divisione degli ambienti e la larghezza del fabbricato, lungo il prospetto principale e il prospetto retrostante, risultano leggermente più stretti rispetto al progetto approvato. Anche in questo caso non risulta rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile. La regolarizzazione della pratica urbanistica per le modifiche delle tramezzature interne rispetto al progetto approvato e per la richiesta dell'agibilità si sono stimate per spese tecniche e costo spese vive di presentazione pratica per "mancata scia" di Euro 3.500,00 (Diconsi Euro Tremilacinquecento).

In riferimento all'immobile attualmente distinto al F°1 mappale 2584 sub. 6, considerato la trasformazione di fatto accertata, con il cambio di destinazione d'uso da locale commerciale ad abitazioni, di seguito vengono riportate per ogni unità abitative le necessarie concessioni edilizie per la regolarizzazione:

- 1) Appartamento A – F°1 mapp. 2584 sub. 46
 - a) Presentazione di progetto edilizio per "Accertamento di conformità" nel quale viene indicato il reale ingombro dell'unità abitativa e il cambio di destinazione d'uso, con cortili pertinenziali sia sul prospetto principale che quello



laterale e relative tettoie in canne. Successiva richiesta dell'agibilità. Costo complessivo di spese tecniche e costo spese vive di presentazione pratica regolarizzazione urbanistica Euro 5.000,00 (Diconsi Euro Cinquemila).

b) Appartamento B – F°1 mapp. 2584 sub. 47

Detto immobile, come precisato al punto 3 del quesito 3) è costituito da una superficie cortilizia pertinenziale parzialmente coperta in canne ed un unico ambiente (open-space). Rispetto al progetto approvato (Ved. Pianta All. N°18-19), secondo la Legge 28 febbraio 1985 N°47, la superficie cortilizia pertinenziale con copertura in canne risulta sanabile, mentre l'accorpamento di un camminamento esterno ne ha aumentato il volume. La normativa vigente, regionale e nazionale, **non consente la sanatoria edilizia degli aumenti di volume**, oltre quelli determinati nel progetto approvato. Nell'ipotesi di voler ripristinare lo stato dei luoghi con l'eliminazione della superficie e volume accorpati, l'ambiente non avrebbe i requisiti minimi di superficie come disposto dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001

c) Appartamento C – F°1 mapp. 2584 sub. 45

Presentazione di progetto edilizio per "Accertamento di conformità" nel quale viene indicato il reale ingombro dell'unità abitativa e il cambio di destinazione d'uso, con cortili pertinenziali sia sul prospetto principale che quello laterale con relativa tettoia loggiato. Successiva richiesta dell'agibilità. Costo complessivo di spese tecniche e costo spese vive di presentazione pratica regolarizzazione urbanistica Euro 5.000,00 (Diconsi Euro Cinquemila).

d) Appartamento D – F°1 mapp. 2584 sub. 48

Presentazione di progetto edilizio per "Accertamento di conformità" nel quale viene indicato il reale ingombro dell'unità abitativa con diversa distribuzione degli spazi interni. Successiva richiesta dell'agibilità. Costo complessivo di spese tecniche e costo spese vive di presentazione pratica regolarizzazione urbanistica Euro 5.000,00 (Diconsi Euro Cinquemila).



Quesito N°7)

Si ritiene possibile vendere l'immobile pignorato in più lotti o singolarmente in quanto ogni immobile risulta essere autonomo.

Quesito N°8)

Come al punto precedente.

Quesito N°9)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completamente arredato e non occupato da persone.

Quesito N°10)

Vedasi punto precedente.

Quesito N°11)

Sull'immobile pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

Quesito N°12)

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito N°13)

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI.

Il criterio di stima che il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare, è quello conosciuto meglio come **"Valore Venale di Mercato"** con riferimento all'attualità, ovvero quel valore medio più probabile che l'immobile assume in libero mercato, tra domanda e offerta, che è funzione delle condizioni socio-economiche in cui si opera. Occorre pertanto, individuare e analizzare tutti quei fattori disponibili e concorrenti alla formazione del valore stesso. Più semplicemente, operando con metodo sintetico-comparativo, può adottarsi il criterio "a valore di mercato". L'attendibilità di tale metodo è fondata sul reperimento di dati storici elementari concretizzatisi sul mercato immobiliare in epoca vicina a quella di stima. In pratica, costruita una scala di valori unitari, **riferiti al parametro metro quadrato**, per immobili simili a quello da valutare, si inserisce comparativamente l'immobile di cui si deve determinare il Valore Venale di Mercato incognito. Il sottoscritto, considerato il numero di immobili da stimare, le diverse caratteristiche degli stessi e la complessità della stima,



ha proceduto ad una attenta analisi dei valori di mercato, svolgendo accertamenti presso operatori del mercato immobiliare, imprese edili e presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riportano dettagliatamente i valori di mercato determinati sulla base delle superfici rilevate in sede di sopralluogo, dalle caratteristiche sullo stato d'uso e manutenzione e dalla conformità urbanistica degli stessi. Si precisa ulteriormente che, riguardo l'immobile oggetto di esecuzione distinto nel N.C.E.U. al F°1 mapp. 2584 sub. 6 (Locale Commerciale), si è proceduto su autorizzazione dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione del 09/05/2025, alle verifiche catastali per procedere al nuovo accatastamento dell'immobile. In data 29/08/2025, accertavo dalla banca dati catastale che l'immobile risultava già accatastato da altro tecnico, sconosciuto al sottoscritto. Detto nuovo accatastamento risultava presentato all'Ufficio del Catasto in data 12/06/2025 dall'

_____ della Provincia _____ col _____ Verificavo le nuove planimetrie presentate che si allegano alla presente perizia (Ved. Allegati N°26, 27, 28, 29 delle Planimetrie sub. 45-46-47-48-49 e relative visure catastali). In riferimento all'Appartamento B essendo in presenza di un abuso non sanabile per lo stesso immobile, il valore commerciale si è determinato con il costo di costruzione. Per quanto riguarda i terreni distinti al F°2 mapp. 2683 – 2684 che, secondo il Piano Urbanistico Comunale, detta area e le zone circostanti ricadono in zona F (Turistica), come dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione (Ved. All. N°23). La valutazione di detti terreni tiene conto della suscettibilità edificatoria o agricola. Nel caso in esame l'area è costituita da un complesso di dune sabbiose, che hanno esclusivo interesse di tutela paesaggistica, come chiaramente evidenziato nel vigente Piano Paesaggistico Regionale che non attribuisce alcuna valenza o interesse agricolo o edificatorio. A tal riguardo, premesso che ogni possibile proposta di utilizzo non potrebbe che scontrarsi contro la totale volontà di tutela prevista dalle Leggi Regionali e quindi di salvaguardia e inedificabilità, pertanto si ritiene che la sola valutazione possibile consiste nell'assimilare le suddette aree a quelle che catastalmente vengono definite, nelle tabelle regionali dei "Valori Agricoli Medi" come "Incolto Produttivo". Pertanto, qui di seguito vengono riportati singolarmente valori calcolati degli immobili oggetto di esecuzione e precisamente:



Immobili ricadenti in zona urbanistica C1 del P.d.F.

- 1) F°1 mapp. 4093 (ex 721) sub. 7 – Cat. A/2;
 - Sup. Resid. Coperta: mq 37,24 x 1.800 Euro/mq = 67.032,00 Euro;
 - Loc. di sgomb.: mq 13,14 x 800 Euro/mq = 10.512,00 Euro;
 - Loggiato: mq 4,62 x 560 Euro/mq = 2.587,20 Euro;
 - Giardino: 29,15 x 160 Euro/mq = 4.664,00.
Sommano Euro 84.795,20

- 2) F°1 mapp. 2584 sub. 2 – Cat. A/3;
 - Sup. Resid. Coperta: mq 40,34 x 1.900 Euro/mq = 76.646,00 Euro;
 - Loggiato: mq 8,62 x 665 Euro/mq = 5.732,30 Euro;
 - Terrazza: mq 6,79 x 475 Euro/mq = 3.225,25 Euro;
 - Giardino: 14,76 x 190 Euro/mq = 2.804,40.
Sommano Euro 88.407,95

A dedurre spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica: 88.407,95 – 3.500,00 = **84.907,95 Euro**

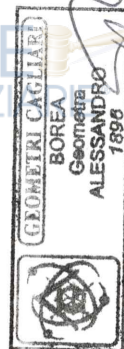
- ex Locale Commerciale: F°1 mapp. 2584 sub. 6

- 3) Appartamento A – ora F°1 mapp. 2584 sub. 46
 - Sup. Resid. Coperta: mq 35,53 x 1.600 Euro/mq = 56.848,00 Euro;
 - Area cortilizia fronte: mq 38,50 x 240 Euro/mq = 9.240,00 Euro;
 - Area cortilizia laterale: mq 10,96 x 240 Euro/mq = 2.630,40 Euro.
Sommano Euro 66.088,40

A dedurre spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica: 66.088,40 – 5.000,00 = **61.088,40 Euro**

- 4) Appartamento B – ora F°1 mapp. 2584 sub. 47
 - Costo di costruzione della superf. residenziale coperta: mq 30,24 x 850 Euro/mq = 25.704,00 Euro;
 - Area cortilizia: mq 17,69 x 120 Euro/mq = 2.122,80 Euro;
Sommano Euro 27.826,80;

- 6) Appartamento C - ora F°1 mapp. 2584 sub. 45
 - Sup. Resid. Coperta: mq 29,87 x 1.600 Euro/mq = 47.792,00 Euro;



- Area cortilizia fronte: mq 45,95 x 240 Euro/mq = 11.028,00 Euro;

- Tettoia-Loggiato: mq 33,73 x 560 Euro/mq = 18.888,80 Euro.

Sommano Euro 77.708,80

A dedurre spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica: 77.708,80 – 5.000,00 = **72.708,80 Euro**

7) Appartamento D - ora F°1 mapp. 2584 sub. 48

- Sup. Resid. Coperta: mq 33,52 x 1.600 Euro/mq = 53.632,00 Euro;

- Loggiato: mq 15,32 x 560 Euro/mq = 8.579,20 Euro

Sommano Euro 62.211,20.

A dedurre spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica: 62.211,20 – 5.000,00 = **57.211,20 Euro**

8) Area Urbana - ora F°1 mapp. 2584 sub. 49

Mq 42 x 140 Euro/mq = **5.880,00 Euro**

9) F°1 mapp. 2584 sub. 29 – Cantina C/2

Superf coperta comm.le 33,56 x 900 Euro/mq = **30.204,00 Euro.**

10) F°1 mapp. 2584 sub. 30 – Cantina C/2

Superf. coperta comm.le 11,64 x 900 Euro/mq = **10.476,00 Euro.**

11) F°1 mapp. 2584 sub. 31 – Cantina C/2 – **nella realtà posto auto coperto.**

Superficie comm.le 14,00 x 800 Euro/mq = **11.200,00 Euro.**

Terreni ricadenti in zona urbanistica F1 del P.d.F.

Valore Agricolo Medio anno 2007 Euro 1.405 per Ettaro, pertanto: Euro 1.405 : 10.000 mq = 0,1405 Euro/mq;

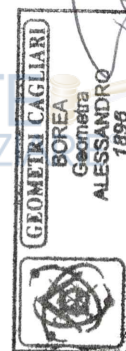
12) F°2 mapp. 2683

mq 2.228 x 0,1405 Euro/mq = 313,034 Euro

Detto valore deve essere rivalutato all'anno 2025, pertanto si avrà **Euro 436,36;**

13) F°2 mapp. 2684

mq 6.282 x 0,1405 Euro/mq = 882,621

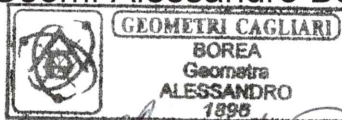


Detto valore deve essere rivalutato all'anno 2025, pertanto si avrà **Euro 1.230,37**.

Si precisa che a seguito di comunicazione scritta da parte dell'Amministratore di Condominio "Le Rondini" Rag. Rossi Salvatore, la Società Esecutata è in regola con il pagamento delle quote condominiali riguardo l'Esercizio 2024/2025 e pregressi (Ved. Allegato N°25)

CONCLUSIONI. Avendo assolto il mandato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva di allegati.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Alessandro Borea



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alessandro Borea".