

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
DOCUMENTAZIONE
CATASTALE
AUTORIZZAZIONI
AMMINISTRATIVE

Il C.T.U.:
Arch. Anna Maria Muzzetto
via Sicilia n°4
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE
Dr.ssa Federica Lunari
IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Data dell'incarico:
03.07.2024

Data del deposito Relazione Tecnica:

Data del Rinvio:



ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CONTRO

Con ordinanza del 03.07.2024 la S.V.III.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – *“Identificazione del bene”*

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

Rediga *congiuntamente al custode* il modulo di controllo dell’esame presente su 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 da ricevimento dell’incarico.**

QUESITO N. 2 – *“Descrizione del bene”*

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

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



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

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

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni 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; Alleghi, 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, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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

QUESITO N. 8 – “*Spese*”

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

QUESITO N. 9 – “*Divisione in lotti*”

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

QUESITO N. 10 – “*Divisibilità in natura*”

Dica, solo nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “*Stato del bene*”

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

QUESITO N. 12 – “*Assegnazione casa coniugale*”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

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

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

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

PREMESSA

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

Gli immobili riportati nella trascrizione dell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

- per la quota di 1/1:

Comune di Golfo Aranci, Catasto Fabbricati al Fg 7, part. 241 sub 47, Cat. A/2, vani 4, Loc. Baya di Marinella, piano 1-2

-per la quota di 1/42:

- *Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 171, are 64, centiare 79;*
- *Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 174, are 6, centiare 39;*
- *Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 838, are 29, centiare 95;*
- *Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 910, are 59, centiare 65;*
- *Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 913, are 60, centiare 68.*

Con Atto di **rinuncia parziale** all'esecuzione in data 13.11.2023 la dichiara di rinunciare all'esecuzione immobiliare in oggetto limitatamente ai seguenti beni:

Piena proprietà, per la quota parte di 1/42, del Signor

- Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 171, are 64, centiare 79;
- Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 174, are 6, centiare 39;
- Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 838, are 29, centiare 95;
- Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 910, are 59, centiare 65;
- Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 913, are 60, centiare 68.

Tuttavia, dall'Atto di **Donazione** i data **11.10.2012** (allegato alla Relazione Tecnica) con cui i beni in oggetto sono pervenuti , si evince che:

"...In particolare nel regolamento della comunione denominata "MACCHIA VERDE DEL GRUPPO "L" DI PEDRA CONCADA" il donatario approva espressamente il carattere coattivo (o vincolato) della comunione e pertanto l'indivisibilità assoluta della stessa che deve essere considerata "cosa non soggetta a divisione" ex art. 1112 c.c., e l'impegno a non alienare in tutto o in parte la propria quota della comunione in modo disgiunto dal proprio appartamento del Gruppo L di Pedra Concada, considerando la quota della comunione pertinenza necessaria all'alloggio stesso".

Pertanto risulta che i terreni oggetto di rinuncia all'esecuzione sono pertinenze dell'appartamento, e l'appartamento non è vendibile disgiuntamente da essi.

QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"

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

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

Il pignoramento è stato **trascritto** in data **21.09.2023 al Reg. Gen. n. 10928, Reg. Part. N. 7959** Verbale di pignoramento, a favore di con sede in Conegliano, contro Pubblico Ufficiale : Unep Tribunale di Tempio Pausania in data 26.07.2023 rep. 889.

PROVENIENZA

1)nn. n.6662 di formalità del 07/11/2012 Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Notaio Giorgio Gili del 11/10/2012 rep. 40621/18293, **favore:**

, per 1/1 di piena proprietà per il cespite distinto dalla particella 241 sub 47 e 1/42 di piena proprietà per i cespiti distinti dalle particelle 171-174-838-910-913; **contro:**
per 1/1 di piena proprietà per il cespite distinto dalla particella 241 sub 47 e 1/42 di piena proprietà per i cespiti distinti dalle particelle 171-174- 838-910-913;

2) **n.6957 di formalità del 24/09/2004**; **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio Bruno Marchetti del 13/09/2004 rep.47907/21019 **favore:** per 1/1 di piena proprietà per il cespite distinto dalla particella 241 sub 47 **contro:** per 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di piena proprietà.

3) **n.1330 di formalità del 01/04/1983** **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio Giovanni Giuseppe Cortese del 01/03/1983 rep.28467/2966, **favore:** lo stesso cespite per 1/2 di piena proprietà e , per 1/2 di piena proprietà **contro:** sede Milano per 1/1 di piena proprietà

4) **n.831 di formalità del 31/01/2006** I cespiti distinti dalle particelle 171-174-838-910-913, **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Antonio Masini del 19/12/2005 rep.62305/13555, **per 1/42** ciascuno di piena proprietà **favore:**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





per 1/84 ciascuno di piena proprietà **favore:**



contro:

sede Tempio Pausania per 1/1 di piena proprietà.

5) n.2293 di formalità del 19/04/1991 I cespiti stessi, **Atto notarile pubblico di Fusione di società**, a rogito Notaio Eugenio Castelli del 11/04/1991 rep.48355; **favore:** sede Tempio Pausania per 1/1 di piena proprietà; **contro:** sede Tempio Pausania per 1/1 di piena proprietà.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI



1)Ipoteca giudiziale n.855 del 02/07/2019 favore: sede Milano e **contro:** ; per Euro 260.000,00 di cui Euro 253.423,74 di capitale, Tribunale di Torino del 21/05/2019 rep.5054.

2)Ipoteca giudiziale n.1247 del 03/10/2019 favore: sede e **contro:** ; per Euro 200.000,00 di cui Euro 200.000,00 di capitale, Tribunale di Asti del 11/07/2019 rep.1963.

3)Ipoteca giudiziale n.572 del 19/06/2020 favore: sede Desio e **contro:** ; per Euro 135.000,00 di cui Euro 125.038,45 di capitale, Tribunale di Asti del 20/09/2019 rep.734.

4)Pignoramento Immobiliare n.7959 Reg. Part. del 21/09/2023 favore: sede Conegliano, **contro** Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Tempio Pausania, in data 26/07/2023 rep.889.



QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”

1. - Ubicazione

Al Complesso Residenziale in cui si trova il fabbricato in oggetto si giunge da strada consortile (*cf. doc. fotografica: foto aerea*); le strade di collegamento interne al complesso residenziale sono pavimentate in cotto, l'illuminazione codominiale è costituita da corpi illuminanti su palo di media altezza, il parcheggio è sito sulle aree restrostanti le schiere.

1.a. - Punti vendita e servizi

Servizi quali ristoranti e hotel sono presenti nelle vicinanze, supermercati e centri commerciali sono presenti a pochi chilometri dal complesso; a pochi chilometri dal Complesso Residenziale si trova il rinomato Hotel _____ prospiciente la splendida spiaggia di Marinella.

1.b - Come raggiungere gli immobili da Olbia Aeroporto Costa Smeralda:

Dall'aeroporto di Olbia Costa Smeralda si raggiunge il Complesso Residenziale attraverso Strada Statale 125 Orientale Sarda, in direzione di Olbia – Porto Rotondo /Golfo di Marinella:

Prendere Via degli Astronauti in direzione di SS 125 Orientale Sarda,

Procedere in direzione est verso Via degli Astronauti,

Uscire dalla rotonda,

Prendere Strada Maggiore Pietro Bonacossa, SS 125 Orientale Sarda e SP16 in direzione di Località Villa Cala Reale a Marinella,

Prendere Località Punta Marana in direzione di Punta Marana.

1.c. - Distanza da porti e aeroporti

Aeroporto di Olbia Km 17,9 ca.

Porto di Olbia: Km 15,1 ca.

1.d - Distanza dal mare

La spiaggia più vicina si trova a 150 mt. ca.

La splendida spiaggia del Golfo di Marinella si trova a 1,5 km ca.

2. - Descrizione della zona:

Il Complesso residenziale in cui è sito l'appartamento in oggetto è inserito in una natura spettacolare (*cf. doc. fotografica*).

A poche centinaia dalla spiaggia raggiungibile a piedi; la vegetazione è secolare: l'area, essendo esposta ai venti provenienti dal mare, presenta una vegetazione bassa costituita da arbusti tipici della macchia mediterranea, ginepri profumati e macchia mediterranea fiorita, alberature, gli spazi esterni sono curati e seguono un progetto di distribuzione dei percorsi pedonali pavimentati che si alternano a spazi verdi progettati e si traducono in una vegetazione curata presente nei giardini che si alterna sapientemente alla vegetazione spontanea autoctona, sono presenti ampi spazi inerbiti suddivisi da muretti “a secco”

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione turistico-residenziale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono pavimentate.

Le aree circostanti il complesso in cui si trova l'appartamento in oggetto sono aree verdi con inseriti percorsi di collegamento, aree di servizio, spazi comuni, aree pedonali e carrabili.

3. - Spazi esterni

La vegetazione è particolarmente curata, è costituita da ampie zone a prato irrigato, da piante mediterranee a basso fusto (cisto e lentisco) ed alcune macchie di vegetazione non spogliante con essenze tipiche della macchia mediterranea e da alberature.

Le aree circostanti sono destinate in parte a verde, in parte sono percorsi pedonali pavimentati, spazi inerbiti e spazi delimitati da aiuole;

l'illuminazione degli spazi esterni è costituita da corpi illuminanti montati su piantane basse e di media altezza.

4.3 – Il parcheggio

Il parcheggio si trova a pochi metri dall'ingresso dell'appartamento, ogni condomino ha diritto ad un posto auto, i posti auto sono coperti da struttura lignea su piazzale pavimentato con quadrotti di cls; l'urbanizzazione primaria è completa. (cfr. doc. fotografica).

- Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:

Il complesso residenziale è sito su un'area pianeggiante, è costituito da un corpo di fabbrica che si sviluppa in senso longitudinale e si articola planimetricamente in un'alternanza di rientranze e sporgenze. L'edificio è disposto su tre livelli: il piano terra, il piano primo e il piano secondo. Gli spazi esterni sono collegati da una rete di percorsi che si snodano lungo tutta la proprietà e seguono l'andamento planimetrico del sito.

TIPOLOGIA adottata: “**casa a schiera**”

5. - Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni continue**, muratura portante in blocchi di cls **Orizzontamenti** solai in laterocemento, **Tramezzi** in mattoni di laterizio; **copertura**: tetto a falde; **Infissi** in legno/o alluminio, vetro singolo;

Finitura esterna:
intonaco tinteggiato.

2.- Descrizione dell'immobile:

Appartamento sito in Comune di Golfo Aranci, Loc. Baya di Marinella snc al piano 1-2, di vani 4 distinto in catasto con foglio 7 particella 241 sub 47.

Lo stato di manutenzione è “**buono**”.

All'abitazione si accede dall'ingresso sito nel vano scala di accesso condominiale con gradini pavimentati in cotto;

Lo **schema distributivo** prevede:

al piano primo:

il soggiorno-pranzo, pavimentato in ceramica 25x25, angolo cottura, pavimentata in ceramica 25x25, un bagno dotato di wc, lavabo, bidet e doccia, pavimentato in ceramica 10x10 con placcaggio alle pareti: piastrelle 10x10; due camere da letto pavimentate in ceramica 30x30; un'ampia veranda coperta da struttura lignea con travi a vista e copertura in

coppi, pavimentata in ceramica tipo "Brunelleschi" delle dimensioni 25x25, parapetto in muratura, incantevole vista mare;

Una scala in legno conduce al piano secondo.

al piano secondo

una camera da letto, pavimentate in ceramica 25x25, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, pavimentato in ceramica 25x25, placcaggio alle pareti: piastrelle 25x25; solaio inclinato

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile;

Le **porte interne** sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è legno.

Gli infissi sono in parte in legno, in parte in alluminio, infisso scorrevole sulla veranda.

3.GLI IMPIANTI

Acqua calda sanitaria;

Pompe di calore;

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con placche di vecchio tipo;

L'impianto igienico sanitario è efficiente.

L'appartamento confina con altra proprietà, parti comuni, vano scale, salvo altri.

CONSISTENZA

Consistenza catastale: 4 vani;

-Dati superficie catastale: Totale 75 mq, Totale escluse aree scoperte:71 mq

-superficie lorda piano primo: mq 46,72

-superficie lorda piano secondo: mq 13,21

- veranda coperta: mq 14,50

Considerato che il piano secondo produce una superficie commerciale equivalente di $13,21 \times 0,50 = 6,60$ metriquadrati circa;

Considerato che le verande coperte producono una superficie commerciale equivalente di $14,50 \times 0,40 = 5,80$ metriquadrati circa;

la superficie commerciale risulta di $46,72 + 6,60 + 5,80 =$ mq 59,12

59 metriquadrati in cifra tonda.

Stato di
consistenza

| APPARTAMENTO | Superficie lorda mq | coefficienti delle pertinenze | Superficie commerciale |
|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|
| Piano primo | 46,72 | 1 | 46,72 |
| Piano secondo | 13,21 | 0,50 | 6,60 |
| Verande coperta | 14,50 | 0,40 | 5,80 |
| Superficie commerciale | | | 59,12 |

La superficie utile netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 50,55 metriquadrati circa.

Consistenza terreni:

- Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 171, are 64, centiare 79;
- Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 174, are 6, centiare 39;
- Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 838, are 29, centiare 95;
- Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 910, are 59, centiare 65;
- Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 913, are 60, centiare 68.

Totale superficie terreni: mq 22.146 (Ha 2, are 21, ca 46)

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

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4 – “*Accatastamento*”

-**APPARTAMENTO** sito in Comune di Golfo Aranci, Località Baya di Marinella, Piano 1-2, è censito al N.C.E.U. del **Comune di Golfo Aranci al Fg 7, mapp. 241 sub 47, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani, Rendita Euro 557,77**

Dati di superficie:

Totale : 75 mq;

Totale escluse aree scoperte: 71 mq

intestato a:

Diritto di proprietà per 1/1

La planimetria catastale dell'immobile è **conforme allo stato di fatto**

-TERRENI:

- Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 171, are 64, centiare 79 incolto produttivo RD euro 1,00 - RA euro 0,33;
 - Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 174, are 6, centiare 39 incolto produttivo RD euro 0,10 - RA euro 0,03;
 - Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 838, are 29, centiare 95 incolto produttivo RD euro 0,46 - RA euro 0,15;
 - Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 910, are 59, centiare 65 incolto produttivo RD euro 0,92 - RA euro 0,31;
 - Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 913, are 60, centiare 68 incolto produttivo RD euro 0,94 - RA euro 0,31.
- intestati a:

Diritto di proprietà per 1/42

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

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

L'area distinta in catasto, comune censuario di Golfo Aranci Foglio 7, Particella 241 Sub 47, ha la seguente destinazione urbanistica:

Art. 66 delle N.T.A. - SOTTOZONE “F2”

SOTTOZONE “F2” (F2.10) - INSEDIAMENTI SPONTANEI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA

Sono costituite dalle parti di territorio oggetto di interventi non pianificati, spontanei od oggetto di deroga in regime transitorio del P.T.P. 1.

Il volume realizzato è riportato nelle tabelle riepilogative per le varie sottozone.

Gli standards pubblici, per entità e localizzazione, sono definiti dal P.di.L. convenzionato e normativamente recepiti dal P.U.C.

Interventi consentiti:

- a) manutenzione ordinaria:** interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) manutenzione straordinaria:** opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) restauro e risanamento conservativo:** interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;

e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale.

Non sono consentiti incrementi volumetrici rispetto all'esistente per le sottozone ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla battigia.

Gli interventi sugli edifici esistenti sono quelli previsti dall'art. 9 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.; ai sensi dell'art. 10 bis della L. 45/85, comma 2 lettera f), sono consentiti gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizia e urbanistica.

NOTA IMPORTANTE: dovranno comunque essere rispettate tutte le norme disciplinate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 82 del 07 settembre 2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. N. 30 del 08 settembre 2006.

(Si allega Certificato di destinazione Urbanistica).

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

-L'Edificio in cui è sito l'immobile in oggetto è stato realizzato in seguito a:

-**Concessione Edilizia N. 304 del 25.07.1974** intestata alla Società

-**Concessione Edilizia Variante N. 949 del 20.03.1979** intestata alla Società

-**Concessione Edilizia Variante N. 6/83 del 25.002.1983** intestata alla Società

-**Autorizzazione Edilizia Prot. N. 1684 del 01.08.1985** intestata a CONDOMINIO
” per l'ampliamento delle verande coperte.”

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria di progetto in sanatoria.

QUESITO N. 7 – “Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8 “Spese”

Dalle informazioni acquisite presso l'Amministrazione del Condominio Pedra Concada, risulta:

“ risulta debitore come da ultimo bilancio consuntivo 2023 approvato, in

€ 6.698,00;

a breve sarà approvato anche il 2024 ove risulta un saldo aggiornato di **€ 8.782,00.**

Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri maturati nell'anno in corso e nell'anno precedente.

(Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente – Disposizioni di Attuazione del Codice Civile - Art. 63 - Riscossione contributi condominiali).

Le quote annue medie del Condominio ammontano per l'appartamento in oggetto a circa € 1.700,00/1.800,00 in tale importo sono incluse, oltre le spese comuni del condominio anche le quote di partecipazione al Consorzio Golfo di Marinella, le cui quote vengono corrisposte direttamente dal Condominio e non dai singoli proprietari.

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

APPARTAMENTO sito in Comune di Golfo Aranci, Località Baia di Marinella, Complesso turistico residenziale “Pedra Concada” Fabbricato “L”, appartamento distinto con la sigla “L.1.22”, posto su due livelli, piano primo e secondo, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, bagno e veranda coperta al piano primo, camera e bagno al piano secondo, distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Golfo Aranci al foglio 7, particella 241 subalterno 47, confinante con alloggio “L.1.21 a più lati, vano scala e parti comuni ed alloggio “L.0.25”, salvo altri”, con annessa **quota di comproprietà pari a 1/42** del terreno costituente parte comune denominata “MACCHIA VERDE DEL GRUPPO “L” DI PEDRA CONCADA”, della superficie catastale complessiva di mq 22.146 censita in Catasto Terreni del Comune di Golfo Aranci al Fg. 7, mappali 171, 174, 838, 910, 913, confinante con Demanio, proprietà Marana Srl, proprietà Novatek Italia Srl, Condominio Pedra Concada, proprietà Loli e proprietà Paino, salvo altri o aventi causa.

Valore stimato: € 470.000,00

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

L'appartamento in oggetto è pignorato per la quota di 1/1 con annessi i terreni pignorati per la quota di 1/42. Il lotto non è divisibile.

QUESITO N.11 – “Stato del bene”

1 - Attualmente l'**Appartamento** sito in Comune di Golfo Aranci, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, particella 241 subalterno 47 e **i terreni di pertinenza** (per la quota di 1/42) sono **liberi**.

Titolo di proprietà: per 1/1 di piena proprietà per il cespite distinto dalla particella 241 sub 47 e 1/42 di piena proprietà per i cespiti distinti dalle particelle 171-174-838-910-913.

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

Non risultano provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Il valore più probabile dell'**APPARTAMENTO** sito in Comune di Golfo Aranci, Località Baia di Marinella, Complesso turistico residenziale “Pedra Concada” Fabbricato “L”, appartamento distinto con la sigla “L.1.22 distinto al N.C.E.U. del Comune di Golfo Aranci al foglio 7, particella 241 subalterno 47 con annessa **quota di comproprietà pari a 1/42 del terreno** costituente parte comune denominata “MACCHIA VERDE DEL GRUPPO “L” DI PEDRA CONCADA”, censita in Catasto Terreni del Comune di Golfo Aranci al Fg. 7, mappali 171, 174, 838, 910, 913; è stato stimato a corpo in € 470,000,00

Pertanto il **valore di mercato dell'appartamento e terreni di pertinenza risulta di € 470.000,00**

Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri condominiali/consortili maturati nell'anno in corso e nell'anno precedente pari a:

€ 6.698,00 (ultimo bilancio consuntivo 2023 approvato);

€ 8.782,00 (bilancio consuntivo 2024 di prossima approvazione).

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

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

- “OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.
- “Nomisma Immobiliare”: Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano;
- “Consulente Immobiliare” – Informazione specializzata de “Il Sole 24 ORE”;

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

- la localizzazione;
- pregio ambientale e panoramicità;
- previsioni di piano;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione;
- dotazione di impianti.

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;
- età;



- qualità;
- occupazione dell'immobile.



CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata al



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



Tempio Pausania, 30.05.2025

Arch. Anna Maria Muzzetto



Si allegano:



1.- *Verbale di sopralluogo;*

2. - *Documentazione Catastale in Comune di Golfo Aranci:*

- *Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:*

- *appartamento sito in Comune di Golfo Aranci – Baya di Marinella- censito al N.C.E.U. al Fg 7, mapp. 241, sub 47,*

Terreni annessi:

- *Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 171, are 64, centiare 79;*

- *Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 174, are 6, centiare 39;*

- *Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 838, are 29, centiare 95;*

- *Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 910, are 59, centiare 65;*

- *Comune di Golfo Aranci, Catasto Terreni al Fg 7, part. 913, are 60, centiare 68.*

3.- *Planimetria catastale immobile scala 1:200;*

4. - *Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:*

Pratica Condono Edilizio Codice univoco 2170 Loc. Marinella;

TAVOLA A : Corografia 1/25.000 – Stralcio PUC 1/4000- Planimetria corpo L 1/1000- Estratto mappa – Relazione tecnica descrittiva;

TAVOLA B: Piante – prospetti – Sezioni - - Stato approvato e in condono;

TAVOLA C: Servizio fotografico;

Parere Cod. Univoco 2170

DUA;

Dichiarazione di conformità;





5. *Provenienza: Atto di donazione;*

5.- *Certificato di Destinazione Urbanistica;*

6.- *Documentazione fotografica appartamento ed esterni;*

7.- *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo GES. n°108/2023;*

8.- *Fatture e ricevute spese.*



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da

**CORREZIONE DELLA
PERIZIA**
ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.:
Arch. Anna Maria Muzzetto
via Sicilia n°4
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE
Dr.ssa Antonia Palombella

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Data del deposito Relazione di correzione:
28.07.2025

Data del Rinvio:



ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CONTRO

In seguito alle disposizioni del G.E. Dr.ssa Antonia Palombella in data 08.07.2025:

“...rilevata altresì la necessità di disporre una correzione della perizia, sia con riferimento alla formazione del lotto, in quanto occorre indicare il valore dell'appartamento in via autonoma rispetto alla quota di 1/42 del terreno pignorato e successivamente rinunciato, sia con riferimento all'indicazione degli oneri consortili, rispetto ai quali la perizia si esprime come segue:

<<Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri condominiali /consortili maturati nell'anno in corso e nell'anno precedente pari a:
 € 6.698,00 (ultimo bilancio consuntivo 2023 approvato);
 € 8.782,00 (bilancio consuntivo 2024 di prossima approvazione)>>

in quanto non è stato precisato che l'obbligo dell'aggiudicatario è di natura solidale, ai sensi dell'art. 63 disp att. C.p.c.”,

la sottoscritta C.T.U. procede alla correzione della perizia depositata in data 30.05.2025

- con riferimento alla formazione del lotto;
- con l'indicazione del valore dell'appartamento in via autonoma rispetto alla quota di 1/42 del terreno pignorato e successivamente rinunciato;
- con precisazione sugli oneri consortili/condominiali.

a.-Relativamente al quesito N. 9 - “Divisione in lotti”

Formazione del lotto: LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO sito in Comune di Golfo Aranci, Località Baia di Marinella, Complesso turistico residenziale “Pedra Concada” Fabbricato “L”, appartamento distinto con la sigla “L.1.22”, posto su due livelli, piano primo e secondo, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, bagno e veranda coperta al piano primo, camera e bagno al piano secondo, distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Golfo Aranci al foglio 7, particella 241 subalterno 47, confinante con alloggio “L.1.21 a più lati, vano scala e parti comuni ed alloggio “L.0.25”, salvo altri”,
 Valore stimato: € 465.000,00

b.-Relativamente al quesito N. 14 - “Determinazione del valore dell'appartamento”
(in via autonoma rispetto alla quota di 1/42 del terreno pignorato e successivamente rinunciato)



Il valore più probabile dell'APPARTAMENTO sito in Comune di Golfo Aranci, Località Baia di Marinella, Complesso turistico residenziale "Pedra Concada" Fabbricato "L", distinto con la sigla "L.1.22 distinto al N.C.E.U. del Comune di Golfo Aranci al foglio 7, particella 241 subalterno 47, è stato stimato a corpo in € 465,000,00

Pertanto il valore di mercato dell'appartamento risulta di **€ 465.000,00**

c.-Relativamente al quesito N. 8 - "Spese"

Si precisa che resteranno a carico dell'aggiudicatario **in via solidale** gli oneri maturati nell'anno in corso e nell'anno precedente.

(Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente – Disposizioni di Attuazione del Codice Civile - Art. 63 - Riscossione contributi condominiali).

CONCLUSIONI:

La presente relazione relativa alla correzione della perizia viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata

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

Tempio Pausania, 28.07.2025

Arch. Anna Maria Muzzetto

ESECUZIONE IMMOBILIARE