



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari



Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 134/2020



Promossa da:



Contro:



Intervento:



Il Giudice
Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Geom. _____)



ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2020

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 03/09/2021, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____ (sostituita dall'Ill.mo Giudice Dott. _____), previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 134/2020, promossa dal Fallimento _____ contro i Sig. _____ e _____, unitamente all'intervento della Sig. _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 18.05.2022 mi recavo in Comune di Arzachena in Loc. Liscia Di Vacca all'interno del Condominio denominato "Alba Ruja", dove identificavamo i beni caduti all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



QUESITO UNO

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga 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;

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva risultano essere intestati ai Sig.ri _____ e _____; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1066 Sub 113 (ex Sub 16 - 37)

1. **TRASCRIZIONE del 18/02/1992** - Registro Particolare 1391 Registro Generale 1745

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 35576 del 16/12/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. **TRASCRIZIONE del 16/05/2006** - Registro Particolare 4187 Registro Generale 6330

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 29620 del 05/05/2006 ATTO TRA VIVI
- CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI

3. **TRASCRIZIONE del 09/06/2006** - Registro Particolare 5182 Registro Generale 7862

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 29658/7750 del 10/05/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. **TRASCRIZIONE del 07/02/2007** - Registro Particolare 1104 Registro Generale 1904

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 30107 del 28/12/2006 ATTO
TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

5. ISCRIZIONE del 28/04/2010 - Registro Particolare 1009 Registro Generale 4358
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI
Repertorio 3470/200 del
26/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77
DPR 602/73 E D.LGS 46/99

6. TRASCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 3577 Registro Generale
5696
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 7840 del 14/04/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. TRASCRIZIONE del 17/11/2020 - Registro Particolare 6336 Registro Generale
8871
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA Repertorio 10/2020
del 28/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

8. Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/12/2020 - Registro Particolare 6819 Registro
Generale 9481
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 29658/7750 del 10/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobilie distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1066 Sub 77

1. TRASCRIZIONE del 18/02/1992 - Registro Particolare 1391 Registro Generale
1745
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 35576 del 16/12/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 16/05/2006 - Registro Particolare 4187 Registro Generale
6330
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 29620 del 05/05/2006 ATTO TRA VIVI
- CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI

3. TRASCRIZIONE del 07/02/2007 - Registro Particolare 1104 Registro Generale
1904
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 30107 del 28/12/2006 ATTO
TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

4. **ISCRIZIONE del 28/04/2010** - Registro Particolare 1009 Registro Generale 4358
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI
Repertorio 3470/200 del
26/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77
DPR 602/73 E D.LGS 46/99

5. **TRASCRIZIONE del 30/05/2011** - Registro Particolare 3577 Registro Generale
5696
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 7840 del 14/04/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. **TRASCRIZIONE del 17/11/2020** - Registro Particolare 6336 Registro Generale
8871
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA Repertorio 10/2020
del 28/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

7. **Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/12/2020** - Registro Particolare 6819 Registro
Generale 9481
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 29658/7750 del 10/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Gli immobili sono situati in Comune di Arzachena in Loc. Liscia di Vacca –
Condominio “Alba Ruja”.

Successivamente alla variazione catastale da me eseguita, autorizzata dall’Ill.mo
Giudice in data 06.03.2023, gli stessi risultano censiti al N.C.E.U. dell’Agenzia delle
Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobilie “1”** : Comune di Arzachena - Foglio 5 Mappale 1066 Sub 113 (ex Sub
16 – 37)
- **Immobilie “2”** : Comune di Arzachena - Foglio 5 Mappale 113 Sub 77

QUESITO DUE

- 2) 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, "rd 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;

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere un appartamento posto al Piano Terra con relativo posto auto, ubicati in Comune di Arzachena in Loc. Liscia di Vacca, posti all'interno del Condominio denominato "Alba Ruja".

L'intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni e edilizie, e più precisamente:

- 1- Concessione Edilizia n. 120/83 del 01.07.1983;
- 2- Concessione Edilizia in Variante n. 63/84 del 06.04.1984;

Gli immobili, successivamente alla variazione catastale da me effettuata, sono censiti al N.C.E.U. in Comune di Arzachena al foglio 5 mappale 1066 come meglio specificato nel quesito n. 1.

E' doveroso evidenziare le caratteristiche favorevoli della Loc. Liscia di Vacca, innanzi tutto per le sue rinomate qualità turistiche, ambientali e ricettive, ma anche per via della vicinanza alla Città di Olbia (circa 25 km) in cui si trovano porto e aeroporto e al Paese di Arzachena (circa 14 km).

Il compendio è posto in posizione adiacente a tutti i principali servizi commerciali quali negozi, banche, ristoranti, ecc; altra caratteristica particolarmente rilevante da segnalare è quella della vicinanza alle numerose splendide spiagge della Costa Smeralda e dalle Località turistiche rinomate di Porto Cervo e Baja Sardinia.

L'immobile in oggetto fa parte di un contesto urbanistico residenziale, ed è fornito dalle principali opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, illuminazione, parcheggi e verde pubblico, ed è posto al riparo dall'intenso traffico e dai rumori.

I beni oggetto di valutazione sono composti come di seguito riportato, e più precisamente:

1. Immobilabile 1 – Sub 113 (ex Sub 16 – 37) – Abitazione

PIANO Terra

- Soggiorno / Pranzo
- Angolo Cottura
- n. 3 Camere da Letto
- n. 2 Bagni
- Disimpegno
- Ripostiglio
- Veranda Coperta
- n. 2 Pergolati in legno
- Cortile

2. Immobilabile 2 – Sub 77 – Posto Auto Scoperto

PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento;
- **Copertura:** Solaio interpiano con sovrastante immobile residenziale;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco e Tinteggiatura.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in gres ceramico.

- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.

Anche se l'immobile non risulta di recente costruzione (edificato a metà degli anni 80), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che gli stessi si presentano in discreto stato di conservazione.

QUESITO TRE

- 3) 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 erranei 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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione dei beni.

QUESITO QUATTRO

- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

In seguito al sopralluogo effettuato presso i fabbricati oggetto di pignoramento, si è accertato che le schede catastali non risultano conformi allo stato di fatto e più precisamente:

1. Si sono riscontrate alcune difformità nei muri divisorii interni e in alcuni infissi esterni;
2. Non risultavano presenti una veranda coperta e un pergolato in legno;

Successivamente alla variazione catastale da me redatta e approvata con Prot. n.

SS0018980 del 13.03.2023, autorizzata con istanza dell'Ill.mo Giudice

_____ in data 06.03.2023, i beni risultano censiti al N.C.E.U. nel

Comune di Arzachena così come di seguito riportato:

- **Immobile "1"**: Foglio 5 Mappale 1066 Sub 113 (ex Sub 16 – 37), cat. A/2, classe 5, Vani 7, Sup. Catastale Mq 144, rendita catastale € 1.482,23 – Piano Terra.
- **Immobile "2"**: Foglio 5 Mappale 1066 Sub 77, cat. C/6, classe 1, Consistenza Mq 12, Sup. Catastale Mq 13, rendita catastale € 54,54 – Piano Terra.

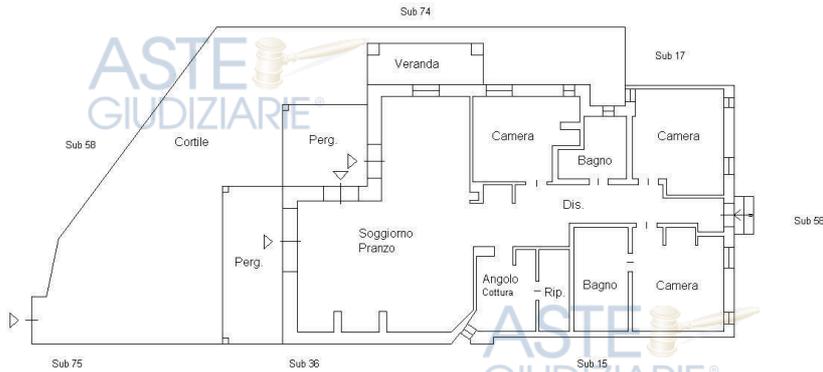
Data: 23/03/2023 - n. T508451 - Richiedente: VRLGNN82R091452R

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0018980 del 11/03/2023	
Comune di Arzachena	
Localita' Liscia Di Vacca	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Comune di _____
Sezione:	_____
Foglio: 5	Isritto all'albo: Geometri
Particella: 1066	Prov. Sassari
Subalterno: 113	N. 3338

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra
H 2.60 Mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2023 - Comune di ARZACHENA (A453) - < Foglio 5 - Particella 1066 - Subalterno 113 >
LOCALITA' LISCIA DI VACCA n. SNC Interno 59 Piano T

Ultima planimetria in atti
 Data: 23/03/2023 - n. T508451 - Richiedente _____
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione:01/01/0001 - Data: 31/01/2022 - n. T296632 - Richiedente: VRLGNN82R091452R

MODULARIO
F. "rig. rend." - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

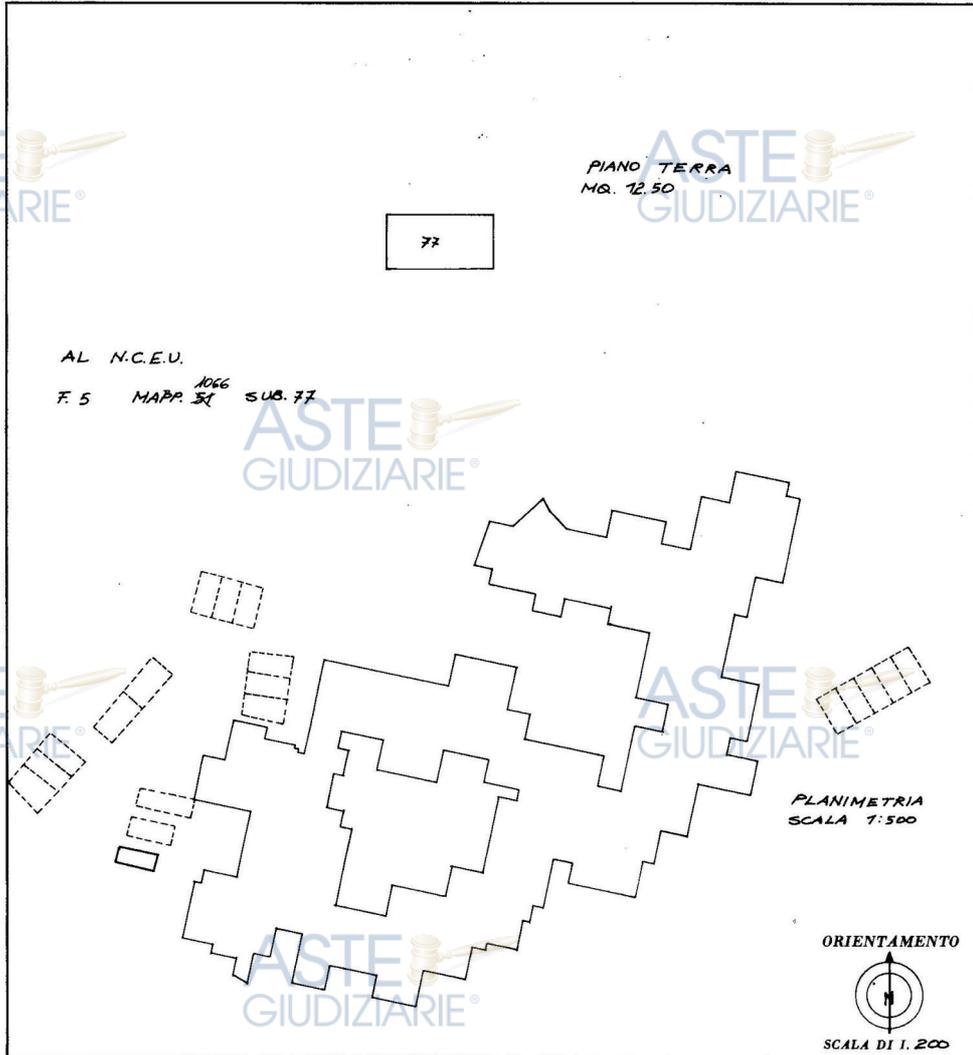
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARZACHENA Via LISCIA DI VACCA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

185 m/206 sub 77

Compilato [redacted]
Iscritto all'Albo de GI. INGEGNERI
della Provincia di SASSARI
DATA 9-9-85
Firma [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2022 - Comune di ARZACHENA (A453) - < Foglio: 5 - Particella: 1066 - Subalterno: 77 >
LOCALITA' LISCIA DI VACCA piano: T interno: 8;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:01/01/0001 - Data: 31/01/2022 - n. T296632 - Richiedente [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



QUESITO CINQUE

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Arzachena in Loc. Liscia di Vacca all'interno del Condominio denominato "Alba Ruja".

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici del Comune di Arzachena si evince che l'area in cui sono state edificate le unità immobiliari, ricadono nel Piano di

Fabbricazione dello stesso Comune nella Zona F1 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate).

QUESITO SEI

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

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Arzachena, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1- Concessione Edilizia n. 120/83 del 01.07.1983, dove si autorizzava la realizzazione di un complesso residenziale e commerciale;
- 2- Concessione Edilizia in Variante n. 63/84 del 06.04.1984;

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico risultano presenti delle piccole difformità, e più precisamente:



1. Si sono riscontrate alcune difformità nei muri divisorii interni e in alcuni infissi esterni;

2. Non risultavano presenti una veranda coperta e un pergolato in legno;

Le sopra citate opere in difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di Accertamento di Conformità da presentare al Comune di Arzachena all'interno del portale Suape.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del compendio, da detrarre al valore di mercato, sono i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 3.500,00
- Diritti Comunali	€ 500,00
- Oneri in Sanatoria	€ 2.500,00
Totale	€ 6.500,00

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che per i fabbricati caduti all'interno della procedura esecutiva risultano in possesso dell'Agibilità n. 44/84 del 14.01.1985, la quale allo stato attuale ha perso la sua efficacia visto le difformità riscontrate in fase di sopralluogo.

QUESITO SETTE

7) 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;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.

QUESITO OTTO

- 8) 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;

I suddetti beni sono posti all'interno del Consorzio "Consorzio Costa Smeralda" e fanno parte del Condominio denominato "Alba Ruja".

Lo stesso Condominio risulta amministrato dalla Soc. _____, i quali a mezzo mail mi hanno comunicato la situazione contabile pregressa dei cespiti caduti all'interno della procedura esecutiva, e più precisamente:

- Appartamento n. 59 A, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1066 Sub 133, risultano oneri pregressi per un totale pari a € 29.152,31;
- Posto Auto n. 8 A, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1066 Sub 77, risultano oneri pregressi per un totale pari a € 85,96;

Per quanto concerne le quote di gestione annuale, nel periodo dal 01.07.2022 al 30.06.2023, essa risulta pari a € 2.813,93 per quanto interessa l'appartamento n. 59 A, e € 55,24 per quanto riguarda il Posto Auto n. 8 A

Per quanto concerne le eventuali morosità nei confronti del Consorzio Costa Smeralda, è stata inoltrata giusta richiesta via pec in data 24.03.2023 e altri tre solleciti via mail ordinaria al Geom. _____. In data 17.05.2023 l'Avv. _____ mi ha fatto pervenire il riepilogo delle quote pregresse dei debitori, le quali ammontano all'attualità ad € 51.119,07. Lo stesso faceva presente che in base allo statuto consortile l'intero debito risulterà a carico solidale dell'acquirente.

QUESITO NOVE

- 9) 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;

Gli immobili oggetto di stima allo stato dei luoghi si presentano come un unico bene e non permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi in un unico Lotto come censito presso l'Agenzia del Territorio di Sassari al N.C.E.U. Comune di Arzachena F. 5 Mappale 1066 Sub 113 (Abitazione ex Sub 16-37) e Sub 77 (Posto Auto Scoperto).

QUESITO DIECI

- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il Sig. _____ risulta proprietario per 1/2 in Nuda Proprietà e 1/2 come Proprietà, in regime di separazione dei beni; la Sig.ra _____ risulta Usufruttuaria per la quota di 1/2 anch'essa in regime di separazione dei beni. Per quanto sopra riportato le parti risultano in piena proprietà degli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva, pertanto il pignoramento riguarda l'intero valore degli immobili di seguito esposto.

QUESITO UNDICI

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

Gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risultano occupati dalla Soc. _____, nella persona dell'amministratore unico Sig. _____, mediante un contratto tra le parti non registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia, è emerso che sugli immobili caduti in esecuzione non risultano contratti di affitto e preliminari di vendita regolarmente registrati.

QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

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

Gli immobili siti nel Comune di Arzachena in Loc. Liscia di Vacca, insistono su un'area soggetta a vincolo paesaggistico.

Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs.

42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1066 Sub 113 (ex Sub 16 – 37)

1. **TRASCRIZIONE del 18/02/1992** - Registro Particolare 1391 Registro Generale 1745

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 35576 del 16/12/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. **TRASCRIZIONE del 16/05/2006** - Registro Particolare 4187 Registro Generale 6330

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 29620 del 05/05/2006 ATTO TRA VIVI

CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI

3. **TRASCRIZIONE del 09/06/2006** - Registro Particolare 5182 Registro Generale 7862

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 29658/7750 del 10/05/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. **TRASCRIZIONE del 07/02/2007** - Registro Particolare 1104 Registro Generale 1904

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 30107 del 28/12/2006 ATTO

TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

5. **ISCRIZIONE del 28/04/2010** - Registro Particolare 1009 Registro Generale 4358

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI

Repertorio 3470/200 del

26/04/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77

DPR 602/73 E D.LGS 46/99

6. **TRASCRIZIONE del 30/05/2011** - Registro Particolare 3577 Registro Generale 5696

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 7840 del 14/04/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. **TRASCRIZIONE del 17/11/2020** - Registro Particolare 6336 Registro Generale



8871

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA Repertorio 10/2020 del 28/09/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/12/2020 - Registro Particolare 6819 Registro Generale 9481

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 29658/7750 del 10/05/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Mappale 1066 Sub 77

1. TRASCRIZIONE del 18/02/1992 - Registro Particolare 1391 Registro Generale 1745

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 35576 del 16/12/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 16/05/2006 - Registro Particolare 4187 Registro Generale 6330

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 29620 del 05/05/2006

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI

3. TRASCRIZIONE del 07/02/2007 - Registro Particolare 1104 Registro Generale 1904

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 30107 del 28/12/2006

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

4. ISCRIZIONE del 28/04/2010 - Registro Particolare 1009 Registro Generale 4358

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio 3470/200 del 26/04/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

5. TRASCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 3577 Registro Generale 5696

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 7840 del 14/04/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 17/11/2020 - Registro Particolare 6336 Registro Generale

8871

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA Repertorio 10/2020 del 28/09/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. **Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/12/2020** - Registro Particolare 6819 Registro Generale 9481

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 29658/7750 del 10/05/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

QUESITO QUATTORDICI

14) 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.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare del paese di Palau, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire ai beni residenziali siti in Arzachena in Loc. Liscia di Vacca posti all'interno del Condominio denominato "Alba Ruja" una valutazione unitaria di 4.000,00 €/Mq., mentre ai Posti Auto Scoperti una valutazione unitaria pari a 800,00 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Arzachena – Loc. Liscia di Vacca – F. 5 Mappale 1066 Sub 113 (ex 16 – 37)

Abitazione – Piano Terra

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	124,89	1,00	124,89	€ 4.000,00	€ 499.560,00
Veranda	5,66	0,50	2,83	€ 4.000,00	€ 11.320,00
Pergolato	19,35	0,30	5,81	€ 4.000,00	€ 23.220,00
Cortile	75,35	0,10	7,54	€ 4.000,00	€ 30.140,00
TOTALE					€ 564.240,00
A Detrarre pratiche di accertamento di conformità					€ 6.500,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1					€ 557.740,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 558.000,00 (diconsi Euro cinquecentocinquantottomila/00)

IMMOBILE 2**Arzachena – Loc. Liscia di Vacca – F. 5 Mappale 1066 Sub 77****Posto Auto Scoperto – Piano Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Posto Auto Scop	16,53	1,00	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
TOTALE					€ 10.400,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 2					€ 10.400,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 10.000,00 (diconsi Euro diecimila/00)



RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Creditrice Intervenuta (SIG. _____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Debitrice (SIG. _____), non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Debitrice (SIG. _____), non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 23 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 13/06/2024

Il Tecnico



ALLEGATI

1) **ALLEGATO A:**

- Ispezioni ipotecarie
- Comunicazione Agenzia delle Entrate
- Comunicazione Consorzio Costa Smeralda
- Comunicazione Condominio “Alba Ruja”

2) **ALLEGATO B:**

- Visure Catastali
- Schede Catastali
- Mappa catastale
- Ricevute di Approvazione Tipo Mappale
- Ricevute di Approvazione Variazioni Catastali

3) **ALLEGATO C:**

- Concessione Edilizia n. 120/83 del 01.07.1983
- Concessione Edilizia n. 63/84 del 06.04.1984 e relativi elaborati progettuali Allegati (Piante, Prospetti e Sezioni

- Licenza di Abitabilità e Usabilità n. 44/64 del 14.01.1985

4) **ALLEGATO D:**

- Documentazione Fotografica