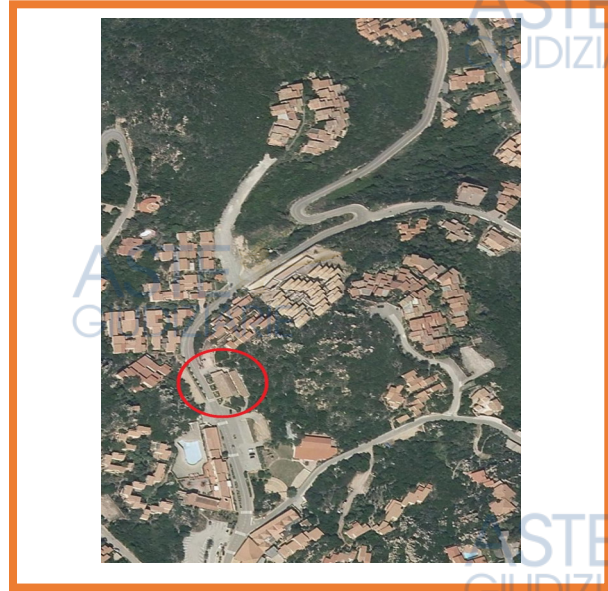


TRIBUNALE CIVILE E PENALE TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 142/2017 R.G.Es



ATTORE

S.P.A. + 1

CONTRO

- Badesi

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
INGIUNZIONE INCARICO AL C.T.U.
DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE
RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA

Dr.ssa
30/10/2019
APRILE 2021
06/04/2021

RELAZIONE DI PERIZIA

TEMPIO PAUSANIA li: aprile 2021

IL C.T.U.

Arch. GIUSEPPE SABA



Procedura n. 142/2017 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione dr.ssa Costanza TETI

Promossa da: **S.p.a.** con sede in Sassari + 1

Contro: con sede in Badesi (SS)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto Arch. Giuseppe SABA, con studio in Tempio Pausania via Sassari n° 14, in data 30/10/2019 ha prestato giuramento in qualità di esperto e mi sono stati sottoposti i seguenti quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e cioè:

- 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;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) 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;*
- 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 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;*
- 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;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 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;

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - "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;



Alla istanza di pignoramento sono stati allegati i seguenti documenti (elencare i documenti)

1. Nota di trascrizione a ruolo del pignoramento;
2. Atto del pignoramento;
3. Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

Osservazioni:

La documentazione agli Atti della Causa risulta essere incompleta per cui è stata prevista l'acquisizione della seguente documentazione:

1. Estratto di Mappa estesa ai confinanti;
2. Planimetrie catasti degli immobili.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ **PIGNORAMENTO:**

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 01/06/2017 reg. gen. 4502, reg part. 3111, a favore di con sede in Cagliari cod. fisc.; Detto pignoramento riguarda l'intero della consistenza catastale ed è a carico di: "....., località Padulo, cod. fisc. e partita Iva n., in persona del suo Rappresentante Legale e Amministratore Unico

ISCRIZIONI:

Ipoteca Legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data, reg part., a favore di, contro

Ipoteca volontaria, presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a favore di con sede in Cagliari, contro -.....

▪ **DOMANDE GIUDIZIALI:**

..... il relativo giudizio è in corso (ovvero si è concluso con sentenza passata in giudicato in data ed annotata in data ovvero si è concluso per

▪ **SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:**

.....

▪ **PROVENIENZA DEI BENI:**

1. Immobile foglio 10, mappale 65 alla è pervenuto mediante atto di acquisto Notaio del 07/05/1987 trascritto a Sassari - Servizio pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02/06/1987 reg. gen., reg part., dalla società
2. Immobile foglio 63, mappale 387 alla è pervenuto mediante atto di acquisto Notaio del 24/09/2003 rep., trascritto a Sassari - Servizio pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22/10/2003 reg. gen., reg part., dai sig.ri
3. Immobile foglio 63, mappale 344 alla è pervenuto mediante atto di acquisto Notaio del 22/06/2000 rep., trascritto a Sassari - Servizio pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 25/07/2000 reg. gen., reg part., dai sig.ri



QUESITO DUE - “descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno.....”

caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

Dopo aver impostato lo studio della Causa il CTU, con avviso dato tramite posta certificata in data 05/12/2019 alla parte attrice mentre alla parte debitrice la “..... tramite posta a/r, comunicava l’avvio delle operazioni peritali e che il giorno 19/12/2019 alle ore 15:00 si sarebbe trovato in Trinità d’Agultu e Vignola, località “Costa Paradiso”, luogo in cui insiste il bene pignorato Foglio 10 mappale 65 sub 4 mentre, il giorno 20/12/2019 alle ore 15:00 si sarebbe trovato in Badesi, località “Padulo”, luogo in cui insistono i beni pignorati Foglio 63 mappale 344 e mappale 387.

Dell’inizio delle operazioni peritali è stato avvisato, per mail ordinaria e per comunicazione telefonica l’I.V.G. di Tempio Pausania in qualità di custode dei beni pignorati.

Accesso all’immobile pignorato sito in Trinità d’Agultu e Vignola, località “Costa Paradiso” Foglio 10 mappale 65 sub 4.

All’ora prestabilita, di fronte al bene pignorato nel comune di Trinità d’Agultu e Vignola, località “Costa Paradiso”, si sono trovati sia il CTU che il sig. incaricato della IVG di Tempio Pausania custode dei beni pignorati. L’incaricato della IVG comunicava al CTU che la, nella persona della sig.ra, in qualità di socio, comunicava che non avrebbe potuto presenziare al sopralluogo per sopraggiunti impegni personali, comunque, riferiva che aveva preventivamente incaricato alcuni dipendenti della stessa società ad accompagnare i convenuti nella visita ispettiva; il tutto risulta dal verbale di accesso allegato alla presente.

Gli immobili, oggetto del pignoramento, si trovano quindi in:

- Comune: **Trinità d’Agultu e Vignola (SS);**
- Località: **“Costa Paradiso”;**
- Lotto S11: strada di lottizzazione senza indicazione di toponomastica.

La località in cui insiste il fabbricato pignorato si trova all’interno di una grande area di espansione turistica facente parte di un Piano di Lottizzazione denominato “Lottizzazione Costa Paradiso.

Ad oggi, dai rilievi effettuati dal CTU presso l’ufficio tecnico del comune di Trinità d’Agultu e Vignola risulta che la validità della convenzione del Piano di Lottizzazione sia ancora efficace.

L’immobile pignorato, collocato nella parte alta del villaggio turistico, si trova a diretto contatto con l’ampia zona servizi commerciali e turistici presenti nel borgo di Costa Paradiso e risulta essere stato edificato con licenza edilizia del 25/05/1973 e successiva variante approvata con C.E. n. 1589 del 20/12/1999. L’edificio, edificato su una superficie pianeggiante, risulta essere costituito da due corpi di fabbrica posti in linea, entrambi separati di cui, il primo è adibito a uffici e servizi turistici mentre, il secondo è adibito a locali magazzini, il tutto disposto su un livello, prospiciente la strada principale di lottizzazione e confinante con altre proprietà e spazi pubblici consortili.

Dal punto di vista strutturale, dalla visita è emerso che i due corpi di fabbrica, di ottima



fattura tipologica, risultano in ottimo stato di conservazione, con strutture murarie portanti di tipo misto (parzialmente rivestite in granito a vista), solaio in latero-cemento e copertura in tegole "tipo coppo". Il corpo di fabbrica destinato ad uffici e servizi turistici presenta finiture, sia esterne che interne, di ottima fattura e in stato di ottima conservazione dove emergono verande coperte sostenute da pilastri in c.a. intonacati e tinteggiati mentre altri risultano rivestiti in granito a vista; questo corpo di fabbrica risulta completamente arredato, con mobilia in legno massello di pregevole fattura e corredata di pompe di calore. Nel corpo di fabbrica adibito a magazzini, dalla visita è risultato che tutti i locali sono arredati con arredi (scaffalature in genere) a tale scopo destinati ad eccezione di uno che, al suo interno risulta essere stata installata una cucina componibile completa di elettrodomestici.

Per quanto riguarda la dotazione di impianti tecnologici, dalla visita è emerso che questi risulterebbero perfettamente funzionanti e allacciati alle reti condominiali e pubbliche.

Dagli atti presenti in comune non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di agibilità dei locali.

Per maggiori dettagli sullo stato dei luoghi si faccia espresso riferimento al rilievo fotografico parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Di seguito si evidenziano i dati planimetrici dell'immobile pignorato e, cioè:

Edificio (foglio 10, mappale 65, sub 4) al Piano Terra

Dati planivolumetrici da P. di L.:

denominazione lotto da P. di L. "S11";

- superficie corpo "a" (Uffici e Servizi) **mq 201,93** (superficie insistente su lotto foglio 10 mappale 65 sub 4 oggetto del pignoramento);
- superficie corpo "b" (Magazzini) **mq 74,67** (superficie insistente su lotto foglio 10 mappale 65 sub 4 oggetto del pignoramento);
- superficie verande coperte (corpo "a") **mq 77,88** (superficie insistente su lotto foglio 10 mappale 65 sub 4 oggetto del pignoramento);

La superficie del corpo "b" (Magazzini) risultante dal progetto approvato con C.E. n. 1589 del 02/07/2007 e successive varianti è pari a **mq 114,30** per cui, parte di tale superficie, cioè circa 39,63 mq, come da estratto di mappa risulterebbe essere graffiata al mappale 1456 (catasto terreni) con intestazione "Aree di enti urbani e promiscue".

Accesso all'immobile pignorato sito in Badesi, località "Padulo" Foglio 63 mappale 344.

All'ora prestabilita, di fronte al bene pignorato nel comune di Badesi, località "Padulo" si sono trovati il CTU, il sig. incaricato della IVG di Tempio Pausania custode dei beni pignorati e la rappresentata dalla sig.ra che, in qualità di socio provvedeva ad accompagnare i convenuti nella visita ispettiva; Il tutto risulta dal verbale di accesso allegato alla presente.

Gli immobili, oggetto del pignoramento, si trovano quindi in:

- Comune: **Badesi (SS)**;
- Località: **"Padulo"**;
- Mappale 344: prospiciente strada provinciale Santa Teresa di Gallura/Castelsardo senza indicazione di toponomastica.

La località in cui insiste il fabbricato pignorato si trova all'interno di una grande area definita dal PUC vigente di Badesi come zona "D2" commerciale/artigianale che ricade, a sua volta in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n° 3267/1923 e



attualmente classificata dal PAI come area Hi4.

L'immobile pignorato è stato edificato con C.E. n. 1935/01 del 13/03/2001, rilasciata dal comune di Badesi e intestata a Esso si sviluppa su una superficie pianeggiante e risulta essere costituito da due corpi di fabbrica posti in linea, entrambi uniti di cui, il primo, distribuito su due livelli è adibito a uffici e servizi commerciali mentre il secondo, costituito da un doppio capannone nono livello, è adibito a locali artigianali e a magazzini. La superficie aperta posta al piano terra del primo corpo di fabbrica, che unisce i due corpi di edilizi, risulta chiusa in entrambe i lati da porte semoventi costituite da teli di materiale plastico e adibita a deposito/magazzino (pneumatici).

Dal punto di vista strutturale, dalla visita è emerso che il corpo di fabbrica posto su due livelli, risulta in discreto stato di conservazione, con strutture murarie miste intonacate e tinteggiate, solaio in latero-cemento e copertura in tegole "tipo coppo"; esso presenta finiture, sia esterne che interne, di discreta fattura e in stato di discreta conservazione. Da sottolineare la situazione della veranda coperta al piano terra, sostenuta da pilastri in c.a. intonacati e tinteggiati che risulta essere chiusa in entrambe i lati da porte semoventi costituite da teli di materiale plastico e, attualmente adibita a deposito/magazzino (pneumatici). Il corpo di fabbrica in esame risulta arredato, con mobili da ufficio e dotato di pompe di calore; buona parte della sua superficie (piano primo) risulta adibita a show-room di prodotti artigianali (serramenti in alluminio/PVC e ferro battuto), normalmente lavorati nei capannoni adiacenti. Sono state riscontrate diverse tracce di umidità e di efflorescenza di intonaco soprattutto in corrispondenza della linea di gronda (il tetto presenta un piccolo aggetto sprovvisto di grondaie).

Il corpo di fabbrica destinato ad attività artigianali/magazzini è costituito da due capannoni nono livello realizzati con struttura mista e copertura in lamiera grecate su tralicciati in ferro. Per quanto riguarda la dotazione di impianti tecnologici, dalla visita è emerso che questi risulterebbero perfettamente funzionanti e allacciati alle reti pubbliche (lo smaltimento dei reflui avviene mediante fossa Imhoff).

Dagli atti presenti in comune non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di agibilità dei locali.

Per maggiori dettagli sullo stato dei luoghi si faccia espresso riferimento al rilievo fotografico parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Di seguito si evidenziano i dati planimetrici dell'immobile pignorato e, cioè:

Edificio (foglio 63, mappale 344) al Piano Terra

Dati planivolumetrici:

denominazione lotto da PUC "D2";

- superficie corpo "a" (Uffici e Servizi) mq **327,65** (superficie sviluppata su due livelli);
- superficie coperta (veranda corpo "a") mq **85,88** (.....);
- superficie corpo "b" (Attività artigianali) mq **757,12** (.....);

Accesso all'immobile pignorato sito in Badesi, località "Padulo" Foglio 63 mappale 387.

All'ora prestabilita, di fronte al bene pignorato nel comune di Badesi, località "Padulo" si sono trovati il CTU, il sig. incaricato della IVG di Tempio Pausania custode dei beni pignorati e la, rappresentata dalla sig.ra, in qualità di socio la quale provvedeva ad accompagnare i convenuti nella visita ispettiva, come risulta dal verbale di accesso allegato alla presente.



Gli immobili, oggetto del pignoramento, si trovano quindi in:

- Comune: **Badesi (SS)**;
- Località: **"Padulo"**;
- Mappale 387: prospiciente strada provinciale Santa Teresa di Gallura/Castelsardo senza indicazione di toponomastica.

La località in cui insiste il fabbricato pignorato si trova all'interno di una grande area definita dal PUC vigente come "D2" commerciale/artigianale che ricade, a sua volta in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n° 3267/1923 e attualmente classificata dal PAI come area Hi4.

L'immobile pignorato è stato edificato con C.E. n. 2034 del 30/01/2003 rilasciata dal comune di Badesi e intestata alla Immobiliare - Amministratore unico e volturata in data 11/04/2003 prot. N. 2882 alla - Amministratore unico Esso si sviluppa su una superficie pianeggiante e risulta essere costituito da un corpo di fabbrica in linea, distribuito su tre livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato. L'immobile è adibito a uffici e servizi commerciali nei due piani fuori terra mentre, il livello seminterrato è adibito a locali magazzino.

Dal punto di vista strutturale, dalla visita è emerso che il corpo di fabbrica, nei due livelli fuori terra, risulta in discreto stato di conservazione, con strutture murarie portanti e pilastri in c.a. intonacate e tinteggiate, solaio in latero-cemento e copertura in tegole "tipo coppo". Esso presenta finiture esterne di ottima fattura tipologica e in stato di discreta conservazione anche se presentano diverse ed evidenti tracce di umidità e di efflorescenza di intonaco presenti in quasi tutte le facciate; le finiture interne invece sono di ottimo stato di conservazione e tutti i locali risultano essere completamente arredati, dotati di infissi interni e mobili in legno massello di pregevole fattura e infissi esterni in alluminio.

Per quanto riguarda la dotazione di impianti tecnologici, dalla visita è emerso che questi risulterebbero perfettamente funzionanti e allacciati alle reti pubbliche (lo smaltimento dei reflui avviene mediante fossa Imhoff).

Dagli atti presenti in comune non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di agibilità dei locali.

Per maggiori dettagli sullo stato dei luoghi si faccia espresso riferimento al rilievo fotografico parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Di seguito si evidenziano i dati planimetrici dell'immobile pignorato e, cioè:

Edificio (foglio 63, mappale 387) al Piano Terra

Dati planivolumetrici:

denominazione lotto da PUC "D2";

- superficie Piano Terra e Primo (Uffici e Servizi) **mq 630,45** (.....);
- superficie Piano Seminterrato (magazzino) **mq 350,43** (.....);

QUESITO TRE – "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;



Gli immobili di cui all'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e, parzialmente allo stato dei luoghi e comunque, consentono l'univoca individuazione del bene.

Il CTU ha rilevato che, dalla documentazione tecnico-grafica acquisita presso gli Uffici comunali competenti risultano delle discordanze tra quelli espressi nella documentazione catastale, quelle riportate nelle concessioni edilizie e lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo.

QUESITO QUATTRO – “*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;

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Sassari, così come riportato negli atti della Causa.

Dall'esame della documentazione catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari e dall'esito della visita dei luoghi oggetto della causa è emerso quanto segue:

Edificio (foglio 63, mappale 344 - Badesi)

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è emerso che il corpo di fabbrica destinato ad attività artigianali/magazzini, costituito da due capannoni nono livello realizzati con struttura mista e copertura in lamiera grecate coibentate su tralicciati in ferro, è stato oggetto, tempo addietro, di una suddivisione interna eseguita con muratura in elementi in cls vibrato da cm 20/25 tanto da creare due unità edilizie a se stanti; questa suddivisione interna non ha, ad oggi, per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio tecnico comunale, atto autorizzativo né è stata oggetto di aggiornamento catastale.

Per cui, in forza dell'autorizzazione del Giudice il CTU ha provveduto, attraverso un rilievo planimetrico puntuale dello stato di fatto dell'immobile, necessario per redigere gli elaborati planimetrici e il successivo invio degli stessi agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari al fine di procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e certificarne la regolarità catastale e il nuovo identificativo catastale verrà riportato nella indicazione del lotto di vendita.

Per quanto concerne la regolarità edilizia invece, si renderà necessaria avviare una pratica edilizia di accertamento di conformità edilizia al SUAPE che dovrà essere predisposta esclusivamente dal futuro acquirente.

Edificio (foglio 63, mappale 387 - Badesi)

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è emerso che nell'edificio, adibito ad uffici e servizi commerciali nei due piani fuori terra mentre il livello seminterrato è adibito a locali magazzino, risultano esservi delle difformità che non trovano riscontro nel progetto cessionato; dette difformità vengono descritte come segue:

- **al Piano seminterrato** – dal sopralluogo effettuato, risulta che una porzione di



fabbricato, avente due lati interrati è stata adibita a magazzino e nel progetto concessionato non risulta esservene traccia mentre è stata registrata nella planimetria catastale. Altresì si segnala che, nella parte sinistra, appena si entra all'interno dei locali risultano delle tramezzature eseguite in cartongesso, in contrasto sia con il progetto concessionato che con la planimetria catastale ma che furono oggetto di una pratica SUAPE la n. 365/17 sulla quale venne espresso "Parere Negativo per la realizzazione dell'intervento" di cui alla nota comunale prot. N. 778 del 27/01/2017.

- **al Piano terra** – dal sopralluogo effettuato, risulta che una superficie del fabbricato, di forma semicircolare, è stata chiusa con vetrate in alluminio mentre, nel progetto concessionato e nella planimetria catastale risulta essere destinata a "Esposizione esterna"; si registra inoltre che, nella stessa superficie sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna che non trovano riscontro in nessun atto autorizzatorio. Esaminando sempre il progetto concessionato si registra che, la superficie destinata a "Esposizione interna" è stata suddivisa in più ambienti che non trovano riscontro in nessun atto autorizzatorio ma risultano corrispondenti, nella planimetria catastale più o meno allo stato dei luoghi.
- **al Piano primo** – dal sopralluogo effettuato, risulta sostanzialmente che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto previsto nel progetto concessionato e nella planimetria catastale salvo qualche lieve modifica di distribuzione interna interessante soprattutto la parte adiacente le scale interne.

Per cui, in forza dell'autorizzazione del Giudice il CTU ha provveduto, attraverso un rilievo planimetrico puntuale dello stato di fatto dell'immobile, necessario per redigere gli elaborati planimetrici e il successivo invio degli stessi agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari al fine di procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e certificarne la regolarità catastale e il nuovo identificativo catastale verrà riportato nella indicazione del lotto di vendita.

Per quanto concerne la regolarità edilizia invece, visti gli abusi non sanabili e le difformità riscontrate, si renderà necessaria avviare una pratica edilizia per messa in pristino allo stato originario dei luoghi e ad un accertamento di conformità edilizia al SUAPE che dovranno essere predisposti esclusivamente dal futuro acquirente.

Edificio (foglio 10 mappale 65 sub 4 – Trinità d'Agultu e Vignola)

Confrontando la planimetria catastale e lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è emerso che nell'edificio, costituito da due corpi di fabbrica posti in linea, entrambi separati di cui, il primo è adibito a uffici e servizi turistici mentre, il secondo è adibito a locali magazzini, risultano esservi delle difformità che non trovano riscontro nel progetto concessionato e nella stessa planimetria catastale; dette difformità riguardano:

- **corpo di fabbrica destinato ad uffici e servizi turistici** – dal sopralluogo effettuato, risulta che l'antibagno e il WC del corridoio/disimpegno, previsto nel progetto concessionato e nella planimetria catastale, è stato eliminato.
- **corpo di fabbrica destinato a magazzini** – dal sopralluogo effettuato non risultano esservi difformità nella distribuzione interna dei locali tra stato dei luoghi e planimetria catastale però, da una più approfondita analisi comparativa tra planimetria catastale, estratto di mappa e progetto concessionato risulterebbe che una porzione del corpo di



fabbrica, estesa per tutto il fronte a monte, sconfini in altra proprietà e più precisamente risulta graffata al mappale 1456 (catasto terreni) con intestazione "Aree di enti urbani e promiscue". Questa situazione nel progetto concessionato non è riscontrabile ma si evince solo analizzando la planimetria catastale e l'estratto di mappa del catasto terreni foglio 10 mappale 951.

Per cui, in forza dell'autorizzazione del Giudice il CTU ha provveduto, attraverso un rilievo planimetrico puntuale dello stato di fatto dell'immobile, necessario per redigere gli elaborati planimetrici e il successivo invio degli stessi agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari al fine di procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e certificarne la regolarità catastale.

Per quanto concerne la regolarità edilizia invece, si renderà necessaria avviare una pratica edilizia di accertamento di conformità edilizia al SUAPE che dovrà essere predisposta esclusivamente dal futuro acquirente.

QUESITO CINQUE – "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

Gli strumenti urbanistici vigenti nei due comuni in cui insistono i beni pignorati prescrivono:

- PUC (Piano Urbanistico Comunale) Comune di Badesi

Edificio (foglio 63, mappale 387 e mappale 344) ricadono in zona urbanistica **D2 (area commerciale/artigianale)** che ricade, a sua volta in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n° 3267/1923 e attualmente classificata dal PAI come area Hi4; la disciplina urbanistica ed edilizia di dette zone è quella stabilita dalle NTA del Piano.

- PUC (Piano Urbanistico Comunale) Comune di Trinità d'Agultu e Vignola

Edificio (foglio 10 mappale 65 sub 4) ricadono in zona urbanistica **F6 (area insediamenti turistici pianificati)** lotto S.11; la disciplina urbanistica e edilizia di dette zone è quella stabilita dalle NTA del Piano.

QUESITO SEI – "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;

Alla luce di quanto sopra evidenziato la situazione dei beni pignorati risulta essere la seguente:

Immibile sito in Trinità d'Agultu e Vignola, località "Costa Paradiso" Foglio 10 mappale 65 sub 4.

Sommariamente possiamo affermare che la "storia" dell'immobile (pianificazione territoriale dell'intera zona F6, inizio dei lavori di infrastrutturazione, modifiche ecc.) ha inizio con il Piano attuativo denominato "Lottizzazione Costa Paradiso" approvato il 20 marzo 1967,



prof. 994 e successiva convenzione stipulata tra il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola e la Società Cooperativa Costa Paradiso s.r.l. il 6 luglio 1967, reg. a Tempio il 25/07/1967 n. 816 Mod. XII-vol 87.

L'immobile pignorato, collocato nella parte alta del villaggio turistico, si trova a diretto contatto con l'ampia zona servizi commerciali e turistici presenti nel borgo di Costa Paradiso e risulta essere stato edificato con licenza edilizia del 25/05/1973, C.E. n. 1589 del 02/07/2007 e autorizzazione edilizia n. 1589 del 26/05/2008 pratica edilizia n. 1589.

Dagli atti presenti in comune non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di agibilità dei locali per cui, si desume che l'immobile sia sprovvisto di agibilità/abitabilità.

Durante la visita di accesso è stato riscontrato che l'immobile pignorato risulta essere costituito da due unità edilizie separate di cui una destinata ad uffici di rappresentanza e l'altra destinata a magazzini; l'unità destinata a magazzini, dall'esame dell'estratto di mappa, risulterebbe sconfinare in altro mappale intestato ad altra proprietà mentre, sul reale non risulta esserci nessuna separazione fisica e quindi, in piena disponibilità dell'esecutata.

L'esame degli elaborati progettuali allegati alla C.E., per quanto attiene l'unità edilizia destinata ad uffici, ha evidenziato delle difformità nella distribuzione interna dei locali tra stato dei luoghi e planimetria catastale e riguardano essenzialmente un W.C. e un antibagno che, in origine erano previsti nel progetto concessionato ma, nello stato attuale non risultano essere stati realizzati; dette difformità dovranno essere sottoposte ad accertamento di conformità e ad una variazione catastale in quanto modifiche interne non previste nel progetto approvato.

Gli oneri necessari per redigere e definire la sola pratica edilizia di accertamento di conformità, al fine di regolarizzare le irregolarità riscontrate, saranno a totale carico della parte acquirente e comporterà una spesa complessiva che oggi si presume possa essere stimata in circa € 3.650,00 (tremilaseicentocinquanta) compresi Iva e Oneri vari da valutare definitivamente comunque, al momento dell'avvenuta vendita del bene.

Invece, gli oneri sostenuti per la sola variazione catastale, presentata all'Agenzia del Territorio di Sassari con prot. n. SS0024456 del 15/04/2021, sono stati addebitati alla Causa e ammontano a € 1.670,00 (milleseicentotrenta) compresi Iva e Oneri vari oltre € 50,00 per spese presentazione pratica.

Immobile sito in Badesi, località "Padulo" Foglio 63 mappale 344.

La località in cui insiste il fabbricato pignorato si trova all'interno di una grande area definita dal PUC vigente di Badesi come zona "D2" commerciale/artigianale che oggi ricade, a sua volta in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n° 3267/1923 e attualmente classificata dal PAI come area Hi4.

L'immobile pignorato è stato edificato con C.E. n. 1935/01 del 13/03/2001 e intestata a Sechi Antonio.

Dall'esame degli elaborati progettuali e dalla loro comparazione con la planimetria catastale si evince che il corpo di fabbrica destinato ad attività artigianali/magazzini, costituito da due capannoni nono livello, tempo addietro, è stato oggetto di una suddivisione interna eseguita con muratura in elementi in cls vibrato da cm 20/25 tanto da creare due unità edilizie a se stanti; questa suddivisione interna non ha ad oggi, per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio tecnico comunale, atto autorizzativo né è stata oggetto di aggiornamento catastale. Stante tale situazione si rende necessaria una pratica di accertamento di conformità e una variazione catastale al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi.

Gli oneri necessari per redigere e definire la sola pratica edilizia di accertamento di



conformità, al fine di regolarizzare le irregolarità riscontrate, saranno a totale carico della parte acquirente e comporterà una spesa complessiva che oggi si presume possa essere stimata in circa € 3.650,00 (tremilaseicentocinquanta) compresi Iva e Oneri vari da valutare definitivamente comunque, al momento dell'avvenuta vendita del bene e della presentazione della pratica edilizia.

Invece, gli oneri sostenuti per la sola variazione catastale, presentata all'Agenzia del Territorio di Sassari con protocollo n. SS0025943 del 22/04/2021, sono stati addebitati alla Causa e ammontano a € 1.670,00 (milleseicentasettanta) compresi Iva e Oneri vari e più € 150,00 per spese presentazione pratica catastale.

Al di poter predisporre il lotto di vendita, mediante la predisposizione del Tipo di Frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Sassari prot. n. 2021/22842 del 06/04/2021, si è creata un'area urbana, censita al foglio 63 mappale 416, che di fatto costituisce l'ingresso comune ai due lotti (mappali 344 e 387). Ogni lotto di vendita dovrà comprendere il 50% pro-indiviso del mappale 416 del foglio 63.

Immobile sito in Badesi, località "Padulo" Foglio 63 mappale 387.

La località in cui insiste il fabbricato pignorato si trova all'interno di una grande area definita dal PUC vigente di Badesi come zona "D2" commerciale/artigianale che oggi ricade, a sua volta in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n° 3267/1923 e attualmente classificata dal PAI come area Hi4.

L'immobile pignorato è stato edificato con C.E. n. 2034 del 30/01/2003, intestata alla Immobiliare – Amministratore unico e volturata in data 11/04/2003 prot. N. 2882 alla- Amministratore unico

Dall'esame degli elaborati progettuali e dalla loro comparazione con la planimetria catastale si evince che nel corpo di fabbrica, destinato ad uffici e servizi commerciali nei due piani fuori terra e nel livello seminterrato, adibito a locali magazzino, sono presenti delle difformità che sono state ampiamente descritte nel quesito n. 4; per tutte queste difformità dovranno essere adottate le seguenti soluzioni e più precisamente:

- **al Piano seminterrato** – la porzione di fabbricato in contrasto con il progetto concessionato, avente due lati interrati e che risulta essere adibita a magazzino deve essere "tombata" mediante opere edilizie di chiusura mentre, le tramezzature interne eseguite in contrasto con il progetto originario devono essere demolite e lo stato dei luoghi deve essere riportato allo stato originario del progetto concessionato in quanto esse, risultano essere opere non sanabili.
- **al Piano terra** – all'interno del piano terra è stato riscontrato che, la porzione del fabbricato destinata a ufficio e servizi vari, di forma semicircolare deve essere riportata alle condizioni coerenti con il progetto originario e quindi devono essere demolite tutte le vetrate esterne, le tramezzature interne e il tutto deve essere riportato allo stato previsto nel progetto concessionato in quanto esse, risultano essere opere non sanabili.
- **sul lotto mappale 387 in generale** – Si segnala che l'edificio, insistente sul lotto foglio 63 mappale 387 è stato autorizzato con un fronte posizionato sul confine con il mappale 344 per cui, l'accesso carrabile ai locali posti al piano seminterrato e al piano terra dell'edificio avviene attraverso un unico accesso che si trova nel lotto mappale



344. Quando si procederà ad individuare i due lotti di vendita, stante tale situazione ci troveremo nella impossibilità di garantire un accesso carrabile ai locali di cui sopra; il CTU, per ovviare a questo problema, esaminati gli atti catastali ha proposto al Giudice di frazionare il lotto mappale 344 creando una fascia di mt. 7,00, a vantaggio del lotto mappale 387, creando una nuova particella 416 e classificandola "bene comune non censito" in modo da consentire al lotto mappale 387 di conservare l'attuale accesso carrabile dalla strada provinciale n. 90.

Come evidenziato nei punti precedenti, trattandosi di opere abusive non sanabili, per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi alle condizioni del progetto originariamente concesso, comporta al futuro acquirente dei costi aggiuntivi; la quantificazione dei costi per certificarne la regolarità edilizia e la conformità catastale, possono essere così riassunti; costi presunti da sostenere dopo la vendita del bene pignorato:

- si stimano oggi in € 7.230,00 (compreso Iva) i costi da sostenere per le lavorazioni necessarie in modo da riportare lo stato dei luoghi alle condizioni delle originarie autorizzazioni edilizie; questi costi saranno da rivalutare nel momento in cui la parte acquirente presenterà la pratica edilizia per la regolarizzazione edilizia.
- si stimano oggi in € 9.600,00 (compreso Iva e oneri vari) gli oneri necessari per redigere la pratica edilizia (progettazione e direzione dei lavori e sicurezza) per la messa in pristino dello stato originario dei luoghi relativa ad opere edilizie abusive non sanabili.

Costi da addebitare alla Causa

- gli oneri sostenuti per la sola variazione catastale ammontano a € 1.670,00 (milleseicentotrenta) compresi Iva e Oneri vari e più € 150,00 per spese presentazione pratica catastale.
- si stimano oggi in € 3.260,00 (compreso Iva e oneri vari + € 202,00 per spese presentazione pratica) gli oneri necessari per redigere il tipo di frazionamento per creare una fascia di mt. 7,00 classificandola "area urbana" in modo da consentire al lotto mappale 387 un accesso carrabile dalla strada provinciale n. 90.

Infatti, al di poter predisporre il lotto di vendita, mediante la predisposizione del Tipo di Frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Sassari prot. n. 2021/22842 del 06/04/2021, si è creata un'area urbana, censita al foglio 63 mappale 416, che di fatto costituisce l'ingresso comune ai due lotti (mappali 344 e 387). Ogni lotto di vendita dovrà comprendere il 50% pro-indiviso del mappale 416 del foglio 63.

In seguito al rilievo effettuato per predisporre il frazionamento, si è notato che le recinzioni del lotto mappale 387, lati N/O e N/E, risultano arretrati rispetto a quanto desumibile dalle planimetrie catastali pertanto, considerato che la porzione del mappale 418 lato N/E parrebbe ricadere in proprietà di soggetti terzi e che il lato N/O ricade all'interno di una strada interpoderale, il mappale 418 non potrà essere ricompreso all'interno del lotto di vendita in quanto opponibile alla procedura da soggetti legittimati alla sua rivendicazione.

Dagli atti presenti in comune, per tutti i beni pignorati, non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di agibilità dei locali per cui, si desume che gli immobili siano sprovvisti di agibilità/abitabilità.

QUESITO SETTE – "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"



Non risultano condizionamenti derivanti da vincoli di cui al quesito in esame.

QUESITO OTTO – “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;

Come da specifiche di cui al presente quesito, in merito all’immobile pignorato sito in Trinità d’Agultu e Vignola, località “Costa Paradiso” Foglio 10 mappale 65 sub 4, il CTU ha provveduto a verificare presso gli Uffici della Comunità del Territorio di Costa Paradiso la posizione delle quote condominiali intestate alla Serv.Is srl, in relazione all’immobile pignorato; dall’estratto conto consegnato al CTU tramite mail in data 06/02/2020 si evince che la eseguita, dall’anno 2017 all’anno 2019 ha maturato un debito per un importo pari a € 4.240,29.

L’estratto conto viene allegato alla presente relazione come parte integrante e sostanziale.

QUESITO NOVE – “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;

L’esecutato è proprietario degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000.

Gli immobili sono divisibili in natura poiché trattasi di singola unità edilizia che possono essere immesse singolarmente nel mercato.

Stante tale situazione si procede alla individuazione dei singoli lotti i cui dati catastali sono stati aggiornati secondo la nuova registrazione di variazione catastale presentata all’Agenzia del Territorio.

Qui di seguito si evidenziano in singoli lotti di vendita:

LOTTO N° 1
Comune di Trinità d’Agultu e Vignola (SS), località “Costa Paradiso”
e più precisamente:
<i>Edificio</i> censito all’Agenzia del Territorio di Sassari al foglio 10 mappale 65 sub 4 inserito all’interno del piano attuativo denominato “Lottizzazione Costa Paradiso” e indicato come Lotto S11, categoria A2, classe 2, di vani 13,5, sup. catastale 267, rendita € 1.882,49, confinante con mapp. 1454, mapp. 1456 (standard comunale), mapp. 768 e con strada di lottizzazione.



LOTTO N° 2

Comune di Badesi (SS), località "Padulo"

e più precisamente:

Edificio censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio 63 mappale 344 sub 1 comprendente quota pari al 50% pro-indiviso di area urbana censita al foglio 63 mappale 416; il tutto inserito all'interno della zona urbanistica denominata "D2", categoria D/01, rendita € 6.054,30, confinante con mapp. 341, mapp. 416 (categ. F01 - CI U), mapp. 387 sub 1 (stessa proprietà) e con strada provinciale Sp 90.

LOTTO N° 3

Comune di Badesi (SS), località "Padulo"

e più precisamente:

Edificio censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio 63 mappale 387 sub 1 comprendente quota pari al 50% pro-indiviso di area urbana censita al foglio 63 mappale 416; il tutto inserito all'interno della zona urbanistica denominata "D2", categoria D08, rendita € 9.746,82, confinante con mapp. 343, mapp. 233, mapp. 416 (categ. F01 - CI U), mapp. 418 (categ. F01- CI U), mapp. 344 sub 1 (stessa proprietà) e con strada provinciale Sp 90.

QUESITO DIECI - "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 debitore è proprietario degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000 e i beni sono pignorati per il loro intero.

QUESITO UNDICI - "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;

Dalla verifica fatta sul posto e dalle informazioni acquisite attraverso dichiarazioni verbali fornite dai soci della esecutata si è potuto stabilire quanto segue e cioè:

- **Immobile sito in Trinità d'Agultu e Vignola, località "Costa Paradiso" Foglio 10 mappale 65 sub 4** - l'edificio in questione, costituito da due unità edilizie separate di cui una destinata ad uffici di rappresentanza e l'altra destinata a magazzini risulta



essere occupato e in piena disponibilità della stessa con sede a Badesi.

- **Immobile sito in Badesi, località “Padulo” foglio 63, mappale 387** - l’edificio in questione, adibito ad uffici e servizi commerciali nei due piani fuori terra mentre il livello seminterrato è adibito a locali magazzino risulta essere occupato e in piena disponibilità della stessa con sede a Badesi.
- **Immobile sito in Badesi, località “Padulo” foglio 63, mappale 344** - l’edificio in questione, costituito da due corpi di fabbrica posti in linea, entrambi uniti di cui, il primo, distribuito su due livelli è adibito a uffici e servizi commerciali mentre il secondo, costituito da un doppio capannone nono livello, è adibito a locali artigianali e a magazzini. Detto immobile risulta essere occupato dalla Ditta di con sede in Badesi, p. Iva, in qualità di conduttore, in forza del contratto di locazione della durata di anni 6 (sei), stipulato in data 01/06/2019, per un importo annuo di € 18.000,00 (diciottomila) più Iva.

La copia del contratto di locazione viene allegata alla presente relazione come parte integrante e sostanziale.

QUESITO DODICI – “ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

Determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell’immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Non risultano condizioni di cui al quesito in esame.

QUESITO TREDICI - “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;

Non risultano condizioni di cui al quesito in esame.

QUESITO QUATTORDICI - “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.

Per determinare il valore degli immobili oggetto della Causa e delle loro pertinenze, si è proceduto ad un'analisi approfondita dei beni da stimare procedendo a verificare ogni e qualsiasi causa ostativa o pregiudizievole alla reale valutazione del bene e, successivamente a verificare la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui i beni insistono e ad analizzare il contesto in cui essi sono inseriti.

Nel comune di Badesi e, in particolare in località "Padulo" – zona D2 artigianale, luogo in cui sono situati gli immobili, si è potuto constatare che il settore artigianale è in forte sviluppo anche in virtù della presenza, nella costa di Badesi di un forte incremento turistico dando vita ad una progressiva variazione dei prezzi di vendita che, di volta in volta vengono incrementati in funzione della forte domanda presente sul mercato.

Nel comune di Trinità d'Agultu e Vignola e, in particolare in località "Costa Paradiso" – con piano attuativo in zona F, luogo in cui sono situati gli immobili, si è potuto constatare che il settore turistico/residenziale è in forte sviluppo dando vita ad una progressiva variazione dei prezzi di vendita che, di volta in volta vengono incrementati in funzione della forte domanda presente sul mercato.

Il variare dei prezzi, secondo le quotazioni, appresso riportate, dipende dalla tipologia dell'intervento, dalle caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato, dal loro stato di conservazione, dalla dotazione di servizi pubblici e tecnologici, dalla esposizione e dal contesto paesaggistico territoriale in cui il fabbricato è inserito e dalla dotazione di servizi pubblici che la zona offre.

Il valore di mercato dei terreni e dei fabbricati sarà dedotto anche dalla comparazione di seguenti fattori principali e cioè:

- 1. Incidenza del contesto morfologico di localizzazione;**
- 2. Caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle proprietà confinanti;**
- 3. Caratteristiche paesaggistiche con viste panoramiche verso il mare;**
- 4. Dotazione servizi pubblici e/o privati (urbanizzazioni primarie e secondarie);**
- 5. Inesistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio.**
- 6. Esistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio.**
- 7. Esistenza o meno di pregiudiziali che gravano sull'immobile per regolarizzazione edilizia e conformità catastale.**

Il CTU ha provveduto alla verifica dei Parametri del Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'Anno 2019 – semestre 1".

- Provincia di Sassari – Comune di Badesi
- Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano
- Codice di Zona: B1 - Microzona Catastale: n. 1 – Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;
- Destinazione: Terziario



TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MERCATO (€/MQ)		SUP. (L/N)	VALORI LOCALIZZAZIONE (€/MQ X MESE)		SUP. (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
UFFICI	NORMALE	800	1000	L	4,30	5,60	L

Trattandosi di quotazioni riferite ad unità edilizie destinate ad Uffici il CTU, tenuto conto delle pregiudiziali gravanti sugli immobili, ha stabilito per questi un parametro di incidenza che è pari al 100% del valore medio tra il valore max e quello minimo per uffici e cioè: € 800+€ 1.000= € 1.800/2= € 900,00/mq. Per superfici destinate a verande e/o accessori si applica un parametro pari ad 1/3 del valore medio calcolato.

- Provincia di Sassari – Comune di Badesi
- Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano
- Codice di Zona: B1 - Microzona Catastale: n. 1 – Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;
- Destinazione: Produttiva

TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MERCATO (€/MQ)		SUP. (L/N)	VALORI LOCALIZZAZIONE (€/MQ X MESE)		SUP. (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
LABORATORI	NORMALE	400	600	L	2,00	3,00	L

Trattandosi di quotazioni riferite ad unità edilizie destinate a Uffici il CTU, tenuto conto delle pregiudiziali gravanti sugli immobili, ha stabilito per questi un parametro di incidenza che è pari al 100% del valore medio tra il valore max e quello minimo per laboratori e cioè: € 400+€ 600= € 1.000/2= € 500,00/mq.

- Provincia di Sassari – Comune di Trinità d'Agultu e Vignola
- Fascia/zona: Suburbana/Costa Paradiso
- Codice di Zona: E2 - Microzona Catastale: n. 1 – Tipologia prevalente: Ville e Villini;
- Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MERCATO (€/MQ)		SUP. (L/N)	VALORI LOCALIZZAZIONE (€/MQ X MESE)		SUP. (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	2200	3100	L	9,20	12,90	L
BOX	NORMALE	1000	1300	L	5,10	6,60	L
VILLE E VILLINI	NORMALE	3100	4400	L	12,90	18,30	L

Trattandosi di quotazioni riferite ad unità edilizie destinate ad Uffici ma, con finiture simili a quelle di edifici residenziali il CTU, tenuto conto delle pregiudiziali gravanti sugli immobili, ha stabilito per questi un parametro di incidenza che è pari al 100% del valore medio tra il valore max e quello minimo per abitazione civili e cioè: € 2200+€ 3100= € 5300/2= € 2650,00/mq. Per i Magazzini si prende in considerazione il parametro previsto per i Box e cioè: € 1000+€1300= € 2300/2 = € 1150,00/mq. Per superfici destinate a verande e/o accessori si applica un parametro pari ad 1/3 del valore medio calcolato.

Il calcolo del valore degli immobili, compresi di accessori e pertinenze, tenuto conto dei costi accessori per tutte le pratiche edilizie e catastali da sostenere, viene esplicitato nella Tabella qui sotto riportata



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE					
COMUNE DI BADESI LOCALITA' PADULO	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE DI MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
EDIFICIO					
Foglio 63 mappale 344 sub 1					
1. Corpo "a" Uffici	327,65		900,00	Euro	294.885,00
2. Veranda (1/3 del valore)	85,88		300,00	Euro	25.764,00
3. Corpo "b" Attività Produttive	757,12		500,00	Euro	378.560,00
				VALORE TOTALE	Euro 699.209,00
				VALORE TOTALE ARROTONDATO	Euro 699.200,00

EDIFICIO					
Foglio 63 mappale 387 sub 1					
1. Corpo Terra e Primo (Uffici)	630,45		900,00	Euro	567.405,00
2. Piano Seminterrato (Magazzini)	350,43		500,00	Euro	175.215,00
				VALORE TOTALE	Euro 742.620,00
				VALORE TOTALE ARROTONDATO	Euro 742.620,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE					
COMUNE DI TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA LOCALITA' COSTA PARADISO	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE DI MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
EDIFICIO					
Foglio 10 mappale 65 sub 4					
1. Corpo "a" (Uffici)	201,93		2.650,00	Euro	535.114,50
2. Veranda (1/3 del valore)	77,88		883,00	Euro	68.768,04
3. Corpo "b" (Magazzini)	74,67		1.150,00	Euro	85.870,50
				VALORE TOTALE	Euro 689.753,04
				VALORE TOTALE ARROTONDATO	Euro 689.750,00



FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO N° 1

Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS), località "Costa Paradiso"

e più precisamente:

Edificio censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al **foglio 10 mappale 65 sub 4** inserito all'interno del piano attuativo denominato "Lottizzazione Costa Paradiso" e indicato come **Lotto S11, categoria A2, classe 2, di vani 13,5, sup. catastale 267, rendita € 1.882,49**, confinante con mapp. 1454, mapp. 1456 (standard comunale), mapp. 768 e con strada di lottizzazione.

Il prezzo di vendita è di € 689.750,00
(seicentottantanovemilasettecentocinquanta/00)

LOTTO N° 2

Comune di Badesi (SS), località "Padulo"

e più precisamente:

Edificio censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al **foglio 63 mappale 344 sub 1** comprendente quota pari al **50% pro-indiviso di area urbana censita al foglio 63 mappale 416**; il tutto inserito all'interno della zona urbanistica denominata "D2", **categoria D/01, rendita € 6.054,30**, confinante con mapp. 341, mapp. 416 (categ. F01 - CI U), mapp. 387 sub 1 (stessa proprietà) e con strada provinciale Sp 90.

Il prezzo di vendita è di € 699.200,00
(seicentonovantanovemiladuecento/00)

LOTTO N° 3

Comune di Badesi (SS), località "Padulo"

e più precisamente:

Edificio censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al **foglio 63 mappale 387 sub 1** comprendente quota pari al **50% pro-indiviso di area urbana censita al foglio 63 mappale 416**; il tutto inserito all'interno della zona urbanistica denominata "D2", **categoria D08, rendita € 9.746,82**, confinante con mapp. 343, mapp. 233, mapp. 416 (categ. F01 - CI U), mapp. 418 (categ. F01- CI U), mapp. 344 sub 1 (stessa proprietà) e con strada provinciale Sp 90.

Il prezzo di vendita è di € 742.620,00
(settecentoquarantaduemilaseicentoventi/00)



ALLEGATI:

- 1) planimetrie delle variazioni catastali, dichiarazione di avvenuta variazione e frazionamento lotto;
- 2) copia della licenza di costruzione ed atti di sanatoria (ove esistenti);
- 3) servizio fotografico (documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato);
- 4) verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni;
- 5) documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

.....
Tempio Pausania aprile 2021

.....
Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Saba

