

TRIBUNALE CIVILE E PENALE TEMPIO PAUSANIA (SS)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 257/2016 R.G.Es.



CASSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

con sede in

()

CONTRO

()

ASTE
GIUDIZIARIE®

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.ssa

14/10/2024

INGIUNZIONE INCARICO AL C.T.U.

19/06/2025

DEPOSITO ELABORATO PERITALE DI STIMA

21/10/2025

RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA

ELABORATO_PERITALE_STIMA_DEFINITIVO

TEMPIO PAUSANIA li: 18 giugno 2025

IL C.T.U.

Arch. GIUSEPPE SABA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa

Creditore:

con sede a

Surrogante/Sostituto:

con sede a

Creditore intervenuto

con sede a

Creditore intervenuto

con sede a

Parte Esecutata:

residente a

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PREMESSA
GIUDIZIARIE®

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto arch. Giuseppe SABA, con studio in Tempio Pausania via [redacted] in data 14/10/2024 prestava giuramento in qualità di esperto estimatore per rispondere ai quesiti di cui alle linee guida pubblicate nel sito del Tribunale e nelle quali si dispone che l'esperto stimatore depositi la perizia di stima attenendosi analiticamente alle seguenti disposizioni:

- a) **Verificchi**, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
- b) **Rediga** congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", **mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.**
- c) **Provveda ad acquisire:**
 - i) planimetria catastale;
 - ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
 - iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
 - iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;

- v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.
- d) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica:
- se i dati indicati in pignoramento non hanno malidentificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
- e) **Proceda**, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.
- f) **Allegghi**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.
- g) **Accerti** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.
- Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:
- segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
 - valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;
 - nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;
 - nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

- h) **Valuterà**, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'avvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;
- i) **Accerti** se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:
- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
 - ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
 - iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.
- Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.
- Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.
- In caso di rilevata opponibilità, l'esposto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.
- j) **Predisponga**, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).
- k) **Accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se non, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.
- l) **Accerti** la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.
- m) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

- n) **Precisi** le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità.
- o) **Dica**, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.
- p) **Valuti** la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo**.
- q) **Descriva**, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.
- r) **Nel caso in cui** dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1 comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.
- s) **Determini il complessivo valore dell'immobile**, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorge che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.
- t) **Depositi nel fascicolo telematico** un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie; enfiteusi. SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc... SITO IN (comune, indirizzo) piano int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI DATI RELATIVI ALLA REGOLARITÀ URBANISTICA - EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

dispone che l'esperto nella redazione del suo elaborato si attenga alle seguenti prescrizioni:

- formularà istanza di proroga prima della scadenza del termine indicando le ragioni per cui non è stato possibile rispettare il termine assegnato;
- acquisisca il numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che detti dati saranno trasmessi al custode dell'immobile;
- corredi la relazione con adeguate produzioni fotografiche, con riepilogo iniziale, ed inserisca, per agevolare le successive operazioni di pubblicazione, **le planimetrie degli immobili nel corpo della perizia** e non in allegato alla stessa con l'avvertenza che i lotti vanno indicati con numeri progressivi oppure va dato atto che si tratta di lotto unico;
- invi, entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti e agli intervenuti, previa adeguata verifica, nonché a parte esecutata (o al suo procuratore se già costituito) e al custode se già nominato. La comunicazione dovrà avvenire a mezzo posta elettronica certificata (o per posta raccomandata cartacea al solo debitore privo di indirizzo di posta elettronica certificata); rammentando alle parti i) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto; in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, ii) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno dieci giorni prima dell'udienza;
- depositi in via telematica l'elaborato completo di allegati e delle attestazioni di avvenuta trasmissione alle parti delle comunicazioni prescritte, nonché, entro lo stesso termine;

tutto ciò premesso e considerato che:

- in data 07/11/2024 il CTU, con istanza depositata nel fascicolo telematico della Esecuzione comunicava alle Parti in causa l'inizio delle operazioni peritali;
- rispondendo alla nota del Giudice del 18/10/2024 e cioè, **"Manda all'esperto perché verifichi in base agli atti del fascicolo in che termini integrare l'elaborato peritale"**, il CTU, in data 18/12/2024 depositava nel fascicolo telematico della Esecuzione la *Relazione_Operazioni_Preliminari_1°-Step_Es.257/2016* e successivamente, in data 03/02/2025 depositava nel fascicolo elettronico della Esecuzione sia la *Relazione_Operazioni_Preliminari_2°-Step_Es.257/2016* che la *Relazione_Operazioni_Preliminari_3°-Step_Es.257/2016*;
- nell'udienza del 04/03/2025 la Giudice della Esecuzione, **viste le osservazioni dell'esperto estimatore, ritenuta l'opportunità di predisporre un nuovo elaborato peritale ai fini pubblicitari, nell'ambito del quale l'esperto valuti tra l'altro se predisporre un unico lotto o plurimi lotti di vendita....omissis...inviando per le incombenze ex art 569 c.p.c. all'udienza del 06/05/2025,**

Il CTU, preso atto dell'Ordinanza del Giudice della Esecuzione provvede a redigere il documento Peritale di Stima così come ordinatogli, nel rispetto delle disposizioni dei quesiti di cui alla **Circolare G. Es. del 14/09/2023**.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA
NUOVI QUESITI DI CUI ALLA CIRCOLARE G. Es. DEL 14/09/2023

QUESITO "A" - "verifichi, prima di ogni altra attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c....."

(estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Alle istanze di pignoramento delle due Esecuzioni sono stati allegati i seguenti documenti (elencare i documenti)

1. nota di trascrizione a ruolo del pignoramento;
2. Atto del pignoramento;
3. Istanza Vendita-Ex Art. 41-Tub;
4. Certificati ipotecario speciale e/o Relazione notarile.

Osservazioni:

La documentazione agli Atti della Causa risulta essere completa, in ogni caso, il CTU ha ritenuto necessaria l'acquisizione della seguente documentazione utile allo svolgimento delle operazioni peritali:

1. Estratto Mappa catastale rilasciato in data 15/10/2024;
2. Visure planimetriche rilasciate in data 16/10/2024;
3. Visura catastale storiche rilasciata in data 05/12/2024;
4. Concessioni Edilizie/Agibilità - consegnate copie in data 12/12/2024 con richiesta a mezzo posta certificata, per accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo (SS) prot. n. del ;

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** in data 05.12.2006 ai nn. a favore della con sede in per euro 1.400.000,00 gravante sui mappali e del C.T. da cui sono stati svincolati il mappale sub. 2 - 4 - 5 - 6;
- **IPOTECA VOLONTARIA** in data 14.3.2008 ai nn. a favore della con sede in per euro 1.400.000,00 gravante sul mappale del C.T. da cui sono stati svincolati il mappale sub. 2 - 4 - 5 - 6;
- **CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE** stipulata con il Comune di Loiri Porto San Paolo in data nn. di rep. Notale , reg.to ad Olbia il al N. , Stato delle Repertorizzazioni ;

▪ **PIGNORAMENTO:**

- **ATTO GIUDIZIARIO**, notificato da Ufficiale Giudiziario - Tempio Pausania in data

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

– Rep. _____, portante atto cautelare, trascritto in data _____ a _____
numeri _____ di particolare _____ di generale portante ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO su immobili a favore di _____
codice fiscale _____ con sede in _____
contro il signor _____ nato a _____ in data _____
codice fiscale _____, per la quota di 1/1 di proprietà su immobile siti in
comune di Loiri Porto San Paolo (SS), località " _____ " e precisamente immobile
distinto in catasto fabbricati al foglio _____ mappale _____, Nat. F3.

▪ SEQUESTRI:

_____ convertito (ovvero non convertito) in pignoramento;

▪ 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:

_____ anteriormente al ventennio il mappale originario _____ (ex _____) di Ha 3.16.45 si trovava in ditta a:

_____ nato a _____ frazione di Tempio Pausania il _____

_____ nata a _____ frazione di Tempio Pausania _____

_____ nata a _____ frazione di Tempio Pausania il _____ nato a _____

_____ frazione di Tempio Pausania _____ ciascuno per la quota indivisa di ¼ (un quarto).

Con atto di compravendita in data _____ nn. _____ di Repertorio Notaio

registrato a _____ il _____ al n. _____ trascritto a Tempio Pausania il _____ ai nn. _____

detto mappale passava a: _____ nato a _____ il _____

Da oltre un ventennio il mappale _____ di Ha 0.25.86 si trovava in ditta a:

_____ nato a _____ il _____, proprietà trasferita con sentenza di

usucapione emessa dal tribunale di Tempio Pausania, sezione distaccata di Olbia, in data

N. _____, trascritta a Tempio Pausania il _____ ai nn. _____

Con frazionamento in data _____ il mappale _____ è stato soppresso originando fra gli

altri, il mappale _____ di Ha 0.53.88.

Con frazionamento in data 16.12.2005 N. _____ il mappale _____ è stato soppresso originando fra

gli altri il mappale _____ di Ha 0.15.98.

Con atto di costituzione di comunione reale e divisione tra:

_____ con sede in _____, nato a _____ il _____

_____ nato a _____ il _____, nato a _____ il _____

_____ nato a _____ il _____, nato a _____ il _____

_____ nato ad _____ il _____, nato a _____ il _____

_____ nato ad _____ il _____, nato a _____ il _____

_____ nato a _____ il _____, nato a _____ il _____

_____ stipulato in data _____ nn. _____ di Repertorio Notaio

reg.to ad Olbia il _____ al N. _____ trascritto a Tempio Pausania il _____

ai nn.ri _____ avente ad oggetto i mappali del foglio _____ del C.T. nn.ri :

in primo luogo i componenti hanno proceduto alla costituzione della comunione

reale di detti mappali assegnando a: , quota di 7344/172489, , quota di 116151/172489, , quota di 13564/172489, , quota di 20220/517467, , quota di 5210/689956, , quota di 5210/689956, , quota di 10000/344978, , quota di 10000/344978, in secondo luogo con la divisione contestuale i mappali di Ha 0.53.88 e di Ha 0.15.98, fra gli altri, sono stati assegnati in piena proprietà al sig. , nato a il mappale è passato all'Urbano con il mappale di Ha 0.15.98, il mappale è passato all'Urbano con il mappale di Ha 0.53.88, il mappale è stato poi soppresso ed unito nell'unico mappale ente urbano di Ha 0.69.86. Con denuncia di costituzione in data 10.10.2012 N. il complesso edilizio in corso di costruzione su detta area è stato censito con i mappali sub. 1 - 2 - 3, con denuncia di variazione in data 12.11.2012 N. di prot. il mappale sub. 3 è stato soppresso originando i mappali sub. 4 e 5, con denuncia di variazione in data 03.3.2015 N. SS di prot. per divisione ultimazione di fabbricato urbano il mappale è stato soppresso originando il mappale sub. 6 e 7.

Per gli altri passaggi si vedano gli atti di cui al documento "ALLEGATO_DOCUMENTI_VARI", parte integrante e sostanziale della presente Relazione.

QUESITO "B" - "Rediga, congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania....."

provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

I moduli di controllo, di cui al presente quesito sono stati elaborati in file autonomi e allegati alla presente relazione peritale.

QUESITO "C" - "Provveda ad acquisire:"

- planimetria catastale;
- tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
- certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
- anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
- eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

In merito al punto i) del quesito "c":

- in data 15/10/2024 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilasciare copia, dell'ESTRATTO DI MAPPA immobili siti in comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinti in catasto fabbricati al foglio mappale ;

- In data 16/10/2024 il CTU provvedeva, solo per alcuni immobili a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilasciare copia della VISURA PLANIMETRICA, in particolare delle U.I.U. site in comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinte in catasto fabbricati al foglio mappale sub , mappale sub ;

Tutte le VISURE catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati sono state allegate in copia nel documento ALLEGATO PLANIMETRIE_CATASTALI e depositate nel fascicolo telematico della Causa.

In merito al punto ii) del quesito "c":

il CTU, tramite riscontri effettuati presso l'archivio generale dell'ufficio Tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo (SS), mediante accesso agli atti con richiesta prot. n. del , risulta essere stato rilasciato il titolo abilitativo a costruire e cioè:

- **Concessione Edilizia n.** del , rilasciata dal Sindaco del comune di Loiri Porto San Paolo (SS) per la pratica edilizia inerente la "

" , regolarmente convenzionata in data e con opere di urbanizzazione primarie autorizzate con C. E. n. del , con rete stradale già eseguita (i cui lavori hanno avuto inizio in data , prot. nell'area censita in catasto terreni al foglio mappali intestata a nato a (BS)

- **Denuncia di inizio lavori e domanda verifica di picchettazione del** presentata dal sig. nato a , al Sindaco del comune di Loiri Porto San Paolo (SS) per la pratica edilizia inerente la "

In merito al punto iii) del quesito "c":

il CTU, tramite riscontri effettuati presso l'archivio generale dell'ufficio Tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo (SS), mediante accesso agli atti con richiesta prot. n. del , è risultato che, per quanto è stato possibile accertare, sull'immobile pignorato non risulta essere stata richiesta e tantomeno rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità.

In merito al punto iv) del quesito "c":

il CTU, tramite riscontri effettuati sugli atti notarili ha accertato che vi sono stati i seguenti passaggi di proprietà, e cioè:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

■ PROVENIENZA DEI BENI:

- anteriormente al ventennio il mappale originario (ex) di Ha 3.16.45 si trovava in ditta a:
 - , nato a , frazione di Tempio Pausania il
 - , nata a , frazione di Tempio Pausania
 - , nata a , frazione di Tempio Pausania il
 - nato a , frazione di Tempio Pausania ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto).
- Con atto di compravendita in data nn. di Repertorio Notaio registrato a il al n. trascritto a Tempio Pausania il ai nn. detto mappale passava a: nato a il

- Da oltre un ventennio il mappale di Ha 0.25.86 si trovava in ditta a:
 - , nato a il , proprietà trasferita con sentenza di usucapione emessa dal tribunale di Tempio Pausania, sezione distaccata di Olbia, in data N. trascritto a Tempio Pausania il ai nn.
- Con frazionamento in data nn. il mappale è stato soppresso originando fra gli altri il mappale di Ha 0.53.88.
- Con frazionamento in data N. il mappale è stato soppresso originando fra gli altri il mappale di Ha 0.15.98.
- Con atto di costituzione di comunione reale e divisione tra:
 - , con sede in , nato a il , nata a il , nato a il , nato ad il , nato ad il , nato a il , stipulato in data nn.ri di Repertorio Notaio trascritto a Tempio Pausania il ai nn.ri mappali del foglio del C.T. nn.ri : , avente ad oggetto i

- , in primo luogo i componenti hanno proceduto alla costituzione della comunione reale di detti mappali assegnando a:
 - , quota di 7344/172489, quota
 - di 116151/172489, quota di 13564/172489, quota
 - di 20220/517467, quota di 20220/517467, quota
 - 20220/517467, quota di 5210/689956, quota
 - di 5210/689956, quota di 5210/689956, quota
 - 5210/689956, quota di 10000/344978, quota
 - 10000/344978, in secondo luogo con la divisione contestuale i mappali di Ha 0.53.88 e
 - di Ha 0.15.98, fra gli altri, sono stati assegnati in piena proprietà al sig. , nato a il
- Con tipo mappale in data 01.8.2007 N. il mappale è passato all'Urbano con il mappale di Ha 0.15.98, il mappale è passato all'Urbano con il mappale di Ha 0.53.88, il mappale è stato poi soppresso ed unito nell'unico mappale ente urbano di Ha 0.69.86.
- Con denuncia di costituzione in data 10.10.2012 N. il complesso edilizio in corso di costruzione su detta area è stato censito con i mappali sub. 1 - 2 - 3, con denuncia di

variazione in data 12.11.2012 N. di prot. il mappale sub. 3 è stato soppresso originando i mappali sub. 4 e 5 con denuncia di variazione in data 03.3.2015 N. SS di prot. per divisione-ultimaione di fabbricato urbano il mappale è stato soppresso originando il mappale sub. 6 e 7.

In merito al punto v) del quesito "c":

Allo stato non risultano esserci state dichiarazioni di successione posteriori al titolo negoziale.

QUESITO "D" - "Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene

(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

In merito al punto i) del quesito "d":

il CTU conferma che i dati di cui all'atto di pignoramento hanno consentito di individuare il bene sito in comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nell'agro della frazione di , all'interno del P. di L.

nel terreno censito in catasto fabbricati al foglio mappale , bene oggetto del pignoramento, con al suo interno u.i.u. identificate da una specifica subalternazione di cui al Tipo mappale allegato alla variazione catastale del protocollo n. in atti dal

In merito al punto ii) del quesito "d":

il CTU conferma che i dati di cui all'atto di pignoramento, in generale consentono di individuare il bene sito in comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nell'agro della frazione di , all'interno del P. di L.

, nel terreno censito in catasto fabbricati al foglio mappale , bene oggetto del pignoramento, con al suo interno u.i.u. identificate da una specifica subalternazione di cui al Tipo mappale allegato alla variazione catastale del protocollo n. in atti dal

In merito al punto iii) del quesito "d":

Il CTU riferisce che la storia catastale degli immobili pignorati è stata riportata nella visura storica per singolo immobile e allegate alla presente Relazione nel documento "ALLEGATO_DOCUMENTI_CATASTALI".

QUESITO "E" - "Proceda, senza richiedere autorizzazione al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale,"

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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

Dall'esame della documentazione catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali e dall'esito della visita del luogo oggetto della Esecuzione, avvenuta in data 18-19/12/2024 è emerso che trattasi di un **Compendio Edilizio residenziale** sito in comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nell'agro della frazione di _____, all'interno del _____

foglio mappale

Il complesso residenziale oggetto dell'atto di pignoramento è costituito, sommariamente da:

- n. 18 appartamenti a schiera ad un unico livello comprensivi di aree destinate a giardini di pertinenza degli appartamenti (oltre ad altri 3 appartamenti che risultano essere intestati ad altra proprietà e quindi, sono esclusi dall'atto di pignoramento);
- n. 18 posti auto scoperti;
- aree e camminamenti condominiali;
- manufatto al rustico da adibire a piscina condominiale completo di locale impianti seminterrato;
- manufatto edilizio realizzato in cls armato e destinato a deposito idrico completo di locale impianti, pozzo artesiano e rastrelliera per distribuzione idrica ai gruppi di misura dei singoli appartamenti;
- manufatto edilizio realizzato mediante cisterne in cls armato prefabbricate interrate e destinate a costituire, per quanto è stato possibile accertare, un "depuratore" per il trattamento di acque luride/nere completo di locale impianti;
- deposito di gas GPL realizzato con bombolone interrato completo di rastrelliera e tubazioni per la distribuzione del gas ai gruppi di misura dei singoli appartamenti.

L'immobile oggetto del presente elaborato Peritale di Stima è censito all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Sassari, catasto fabbricati così come riportato nella tabella **Accertamento Della Proprietà Immobiliare Urbana Elenco Dei Subalterni Assegnati** sotto riportata.

Agli Atti del fascicolo telematico della Esecuzione, nel documento denominato "All. 1 – Documentazione Catastale e Conservatoria dei RR.II." allegato all'elaborato peritale depositato nel fascicolo telematico della Esecuzione in data _____ dal geom. _____

con studio in Tempio Pausania (SS), già CTU in questa Esecuzione, si fa riferimento alla variazione catastale presentata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, così identificata:

- **Fabbricati siti nel comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (Codice: M275) Provincia di SASSARI - Soggetto Individuato _____, nato a _____**

protocollo n. _____
URBANO.

- LOCALITA' _____
in atti dal _____

SNC piano: T; VARIAZIONE del _____
DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATIPROPRIETA'
(BS) il C.F.

nato a

| COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS) | | | | FOGLIO | MAPPALE |
|---|-----------------------|---------|-------|------------------------------|---------|
| SUB | UBICAZIONE/VIA-PIAZZA | N. CIV. | PIANO | DESCRIZIONE | |
| | | SNC | T | SOPPRESSO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | POSTO AUTO SCOPERTO | |
| | | SNC | T | BENE COMUNE NON CENSIBILE | |
| | | SNC | T | BENE COMUNE NON CENSIBILE | |
| | | SNC | T | BENE COMUNE NON CENSIBILE | |
| | | SNC | T | BENE COMUNE NON CENSIBILE | |
| | | SNC | T | BENE COMUNE NON CENSIBILE | |
| | | SNC | T | BENE COMUNE NON CENSIBILE | |
| | | SNC | T | BENE COMUNE NON CENSIBILE | |

In merito ai riscontri eseguiti sulla comparazione tra variazione catastale presentata dal geom. con studio in Tempio Pausania (SS) e le tavole progettuali delle piante degli appartamenti, allegate alla C.E. n. del il CTU, riferisce che, in generale non differiscono tra loro per cui, stante tutto ciò, si dà atto che la VARIAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

del _____ protocollo n. _____ in atti dal _____, risponde allo stato reale delle u.i.u. e quindi, per questo motivo non è necessario procedere ad una nuova variazione catastale.

Si fa presente che i beni identificati al foglio _____, mappale _____, sub _____, sub _____, sub _____ e sub _____ facenti capo al Tipo Mappale di cui alla VARIAZIONE CATASTALE del _____ protocollo n. _____ in atti dal _____, così come riportato negli Atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, appartengono ad altra proprietà in quanto oggetto di atto di compravendita antecedente all'atto di pignoramento e quindi, sono esclusi dalla presente Esecuzione immobiliare.

Per quanto attiene alla variazione catastale presentata e alle tavole progettuali allegate alla C.E. n. _____ del _____ il CTU, al fine di descrivere al meglio lo stato dei luoghi, rimanda alla visione degli schemi grafici e della copia del Tipo Mappale e dell'Elenco Subalterni allegati alla presente Relazione nel documento "ALLEGATO_DOCUMENTI_CATASTALI".

QUESITO "F" - "Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto di matrimonio degli esecutati"

degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

L'immobile pignorato si trova in comune di Loiri Porto San Paolo (SS) nell'agro della frazione di _____ Petrosu, all'interno del _____ e, più precisamente terreno censito in catasto fabbricati al foglio _____ mappale _____, intestato al sig. _____, nato a _____ C.F.: _____ per la quota di proprietà pari a 1/1.

Con comunicazione a mezzo posta certificata in data _____, il CTU provvedeva a richiedere all'Ufficio stato civile del comune di _____ (BS) gli estratti degli Atti pubblici e, in pari data riceveva i documenti richiesti e più precisamente:

- Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio - in data _____ i coniugi _____ e _____ contraevano matrimonio in _____ (BG) in regime di separazione dei beni; con provvedimento del _____ in data _____ è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;
- Certificato di residenza: _____, nato a _____ il _____ C.F.: _____, risulta iscritto all'indirizzo via _____ 6, comune di _____ (BS).

Detti certificati si allegano in copia alla presente Relazione nel documento "ALLEGATO_DOCUMENTI_VARI".

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

QUESITO "G" - "Accerti lo stato del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato"

Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copie dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

- segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;
- nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;
- nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

L'immobile pignorato si trova in comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nell'agro della frazione di _____ all'interno del P. di L. _____

più precisamente terreno censito in catasto fabbricati al foglio mappale _____ e risulta essere di proprietà del sig. _____, nato a _____ C.F. _____, per la quota di proprietà pari a 1/1.

A seguito della VARIAZIONE CATASTALE del _____ protocollo n. _____ in atti dal _____, portante DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO, il lotto di terreno censito al catasto urbano al foglio _____ mappale _____ è stato frazionato generando la seguente subalternazione:

ELENCO DEI SUBALTERNI PROPRIETÀ

nato a

(BS) II

C.F.

[illegible]

Alla data della visita del luogo oggetto della Esecuzione, avvenuta in data 18 e in data 19/12/2024 è emerso che tutti i beni identificati al foglio , mappale , dal sub al sub , dal sub al sub e tutte le superfici condominiali facenti capo al Tipo Mappale di cui alla VARIAZIONE CATASTALE del protocollo n. in atti dal , così come riportato negli Atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, risultano essere intestati al sig. , nato a [redacted] C.F. [redacted] , per la quota di proprietà pari a 1/1 e risultano liberi e in pieno godimento dell'Esecutato.

QUESITO "H" - "Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo"

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

L'immobile pignorato si trova in comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nell'agro della frazione di , all'interno del P. di L.

e, più precisamente terreno censito in catasto fabbricati al foglio

mappale , intestato al sig. , nato a

C.F.: per la quota di proprietà pari a 1/1.

Con comunicazione a mezzo posta certificata in data , il CTU provvedeva a richiedere all'Ufficio stato civile del comune di , gli estratti degli Atti pubblici e, in pari data riceveva i documenti richiesti e più precisamente:

- Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio - in data i coniugi e contraevano matrimonio in in regime di separazione dei beni; con provvedimento del Tribunale in data è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;
- Certificato di residenza: , nato a il C.F.: risulta iscritto all'indirizzo via n. 6, comune di

L'immobile pignorato è pervenuto al sig.

anteriore al ventennio il mappale originario (ex) di Ha 3.16.45 si trovava in ditta a:

- , nato a frazione di il
- , nata a frazione di il
- , nata a frazione di il
- , nato a frazione di Tempio Pausania il ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto).
- Con atto di compravendita in data nn. di Repertorio Notaio , registrato a al n. trascritto a Tempio Pausania il ai nn. detto mappale passava a , nato a il

Da oltre un ventennio il mappale di Ha 0.25.86 si trovava in ditta a:

- , nato a il , proprietà trasferita con sentenza di usucapione emessa dal tribunale di Tempio Pausania, sezione distaccata di Olbia, in data N. , trascritta a Tempio Pausania il ai nn.
- Con frazionamento in data 15.6.2005 n. il mappale è stato soppresso originando fra gli altri il mappale di Ha 0.53.88.
- Con frazionamento in data 16.12.2005 N. il mappale è stato soppresso originando fra gli altri il mappale di Ha 0.15.98.
- Con atto di costituzione di comunione reale e divisione tra:

- , con sede in , nato a il
- , nata a il
- , nato a il
- , nato ad il
- , nata a il
- , nata a il
- , nata a il

il _____, nato ad _____, il _____, nato a _____, il _____, nato a _____, stipulato in data _____, ai nn.ri _____, reg.to ad Olbia il _____, al N. _____, trascritto a Tempio Pausania il _____, del C.T. nn.ri : _____, avente ad oggetto i mappali del foglio _____

- in primo luogo i componenti hanno proceduto alla costituzione della comunione reale di detti mappali assegnando a:
- 7344/172489, quota di 116151/172489,
 - 13584/172489, quota di 20220/517467,
 - 20220/517467, quota di 20220/517467,
 - 5210/689956, quota di 5210/689956,
 - 5210/689956, quota di 5210/689956,
 - 10000/344978, quota di 10000/344978, in secondo luogo con la divisione contestuale i mappali di Ha 0.53.88 e di Ha 0.15.98, fra gli altri, sono stati assegnati in piena proprietà al sig. _____, nato a _____, il _____, è passato all'Urbano con il mappale di Ha 0.15.98, il mappale è passato all'Urbano con il mappale di Ha 0.53.88, il mappale è stato poi soppresso ed unito nell'unico mappale ente urbano di Ha 0.69.86.
 - Con denuncia di costituzione in data 10.10.2012 N. _____, il complesso edilizio in corso di costruzione su detta area è stato censito con i mappali sub. 1 - 2 - 3, con denuncia di variazione in data 12.11.2012 N. _____, di prot. il mappale sub. 3 è stato soppresso originando i mappali sub. 4 e 5, con denuncia di variazione in data 03.3.2015 N. SS _____, di prot. per divisione-ultimazione di fabbricato urbano il mappale _____ è stato soppresso originando il mappale sub. 6 e 7.

QUESITO "I" - "Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:"

iv) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

v) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

vi) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto sumera l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

In merito alle questioni di cui al quesito il CTU ha accertato che non sussistono provvedimenti di assegnazione della "casa coniugale" in quanto trattasi di beni che rientrano nel pieno

possesto del sig. _____ nato a _____ il _____ e, alla data della
presente Relazione "risulta separato" visto il provvedimento del Tribunale di _____
in data _____.

QUESITO "J" - "Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù)....."

gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** in data 05.12.2006 ai nn. _____ a favore della _____
(_____) _____ con sede in _____, per
euro 1.400.000,00 gravante sui mappali _____ e _____ del C.T. da cui sono stati svincolati il
mappale sub. 2 - 4 - 5 - 6;
- **IPOTECA VOLONTARIA** in data 14.3.2008 ai nn. _____ a favore della _____
(_____) _____ con sede in _____, per
euro 1.400.000,00 gravante sul mappale _____ del C.T. da cui sono stati svincolati il
mappale sub. 2 - 4 - 5 - 6;
- **CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE** stipulata con il Comune di Loiri Porto San Paolo
in data _____ nn. _____ di rep. Notaio _____, reg.to ad Olbia
il _____ al N. _____, Stato delle Repertorizzazioni _____;

▪ PIGNORAMENTO:

- **ATTO GIUDIZIARIO**, notificato da Ufficiale Giudiziario - Tempio Pausania in data _____
- Rep. _____, portante atto cautelare, trascritto in data _____ ai
numeri _____ di particolare e _____ di generale portante **ATTO ESECUTIVO O**
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO su immobili a favore di _____
codice fiscale _____ con sede in _____ (BS)
contro il signor _____ nato a _____ in data _____
codice fiscale _____, per la quota di 1/1 di proprietà su immobile siti in
comune di Loiri Porto San Paolo (SS), località " _____ " e precisamente immobile
distinto in catasto fabbricati al foglio _____ mappale _____, Nat. F3.

▪ SEQUESTRI:

- _____ convertito (ovvero non convertito) in pignoramento;

▪ 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:

QUESITO "K" - "Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti;"

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

Per accertare l'esistenza di vincoli o di oneri di natura condominiale, il CTU, ha dovuto necessariamente procedere all'analisi della documentazione depositata agli atti della Causa, per poi procedere ai necessari riscontri sul posto, accertando che gli immobili pignorati si trovano in comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nell'agro della frazione di

, all'interno del P. di L.

più precisamente nel
foglio mappale

di proprietà del sig.
C.F.

sul terreno censito in catasto fabbricati al
, nato a
per la quota di proprietà pari a 1/1.

Essendo quindi, il bene pignorato, censito in catasto fabbricati al foglio mappale
inserito all'interno del P. di L.
più precisamente ricadente all'interno del
il CTU, ai fini
dell'accertamento di cui al presente quesito, ha proceduto ad eseguire le seguenti verifiche e
cioè:

**A. Verifica sullo stato di attuazione del P. di L. e verifica
dello stato della Costruzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla C.E.
n. del**

Preso atto che il terreno censito in catasto fabbricati al foglio mappale è inserito
all'interno del P. di L., convenzionato in data e quindi, soggetto
a tutte le prescrizioni di cui all'Atto di convenzione il CTU, riferisce che le operazioni peritali,
iniziate in data 07/11/2024, sono proseguite, necessariamente con l'analisi dettagliata di tutti
gli atti presenti nell'Archivio Generale del comune di Loiri Porto San Paolo (SS) e relativi alle
pratiche edilizie facenti capo all'Esecutore sig. e, in particolare quelli riguardanti il
P. di L. convenzionato in data , con atto a rogito notaio
, registrato ad Olbia in data al n. mod. 1 e,
successivamente a quelli riguardanti la Concessione Edilizia n. del
relativa alla "Costruzione delle opere di urbanizzazione primaria del P. di L.

Dall'esame di questi atti è risultato che:

- La Ditta Lottizzante, a suo tempo, presentava al comune di Loiri Porto San Paolo un progetto di Piano di Lottizzazione a firma dell'ing. ; la Commissione Edilizia comunale, nella seduta del , con verbale n. approvava il suddetto piano di lottizzazione;
- Il progetto del Piano di Lottizzazione ricade all'interno di un'area, ubicata in località " " in prossimità della frazione di , in una zonia omogenea "F1" del vigente piano urbanistico del

comune di Loiri Porto San Paolo e ha riguardato un sub-comparto con una superficie totale pari a 170.623 mq, con terreni distinti in catasto al foglio mappali

Planimetria catastale del sub-comparto P. di L. *

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. del e n. del del comune di Loiri Porto San Paolo veniva approvato il P. di L., lo schema di Convenzione e il relativo progetto del P. di L. che era costituito da n. 18 elaborati e cioè:

Planimetrie (Tav. 1); Stralcio del P. di F. (Tav. 2); Piano quotato con curve di livello (Tav. 3); Sezioni del terreno (Tav. 4); Piano di utilizzo (Tav. 5); Zonizzazione con tabella planivolumetrica (Tav. 6); Viabilità, perimetri iscritti e distanze dei confini (Tav. 7); Zonizzazione (Tav. 8); Tipologie edilizie (Tav. 9/a); Tipologie edilizie (Tav. 9/b); Tipologie edilizie (Tav. 9/c); Particolari costruttivi (Tav. 10/a); Particolari costruttivi (Tav. 10/b); Particolari costruttivi (Tav. 10/c); Planimetria reti tecnologiche (Tav. 11); Planimetria reti tecnologiche (Tav. 12); Relazione tecnica; Servizio fotografico;

- L'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari (Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali) ha espresso parere favorevole con la nota prot. n. , determinazione del , posizione n. ;

- Le procedure previste dalla L.R. n. 45/89, art. 20 e 21 sono state tutte rispettate per cui, l'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione è avvenuta con pubblicazione per estratto, sul B.U.R.A.S., parte terza, n. 15 del ;

- Il P. di L. * è stato convenzionato in data , con Atto a rogito Notaio , registrato ad Olbia in data al n. mod. 1 e, all'Atto di convenzione venne allegato il relativo progetto del P. di L., costituito da n. 21 elaborati grafici e cioè:

Computo di qualità; Planimetrie (Tav. 1); Piano quotato, rilievo vegetazionale, (Tav. 2); Aerofotogrammetria, perimetro lottizzazione (Tav. 3); Planimetria sede viana (Tav. 4); Profili longitudinali (Tav. 4b); Sezioni trasversali strada tratto 1-2-3 (Tav. 4c); Sezioni trasversali strada tratto 5-3-6 (Tav. 4d).*



Sezioni trasversali strada tratto 2-4-5-7 (Tav. 4e); Piano di utilizzo (Tav. 5); Zonizzazione (Tav. 6); Viabilità, perimetro iscrivitori (Tav. 7); Viabilità e parcheggi pubblici (Tav. 7bis); Ingombro parcheggi, camminamenti etc. (Tav. 8); Ingombro parcheggi, camminamenti etc. (Tav. 8bis); Tabelle planivolumetriche, sagome fabbricati (Tav. 9); Pozzetti idrici e fognari (Tav. 11); Planimetria rete di distribuzione elettrica e telefonica (Tav. 12); Planimetria rete di distribuzione idrica e rete fognaria (Tav. 13); Relazione tecnica paesaggistica Tav. 14); Servizio fotografico (Tav. 15);

- l'atto di Convenzione del P. di L. - , all'art. 2 riporta "La ditta lottizzante, per la parte che le compete, assume l'impegno per sé e per i suoi successori a qualunque titolo di realizzare le opere di urbanizzazione della lottizzazione, per utilizzare i terreniomissis, secondo il progetto del piano di lottizzazione approvato dal C.C. di Loiri Porto San Paoloomissis" mentre, l'art. 17 riporta "A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione e i suoi allegatiomissis..... La ditta lottizzante ha consegnato al comune di Loiri Porto San Paolo la polizza fidejussoria emessa da , agenzia di , importo pari al 100% delle opere di urbanizzazione primarie, determinato con computo metrico del predetto costo complessivo, nonché altra fidejussione di euro 23.000,00 (ventitremila virgola zero zero) rilasciata da
- in data 09/03/2006 l'avente titolo sig. nato a il , residente a presentava la domanda di Concessione Edilizia, allegando il progetto di "Costruzione delle opere di urbanizzazione primaria del P. di L." che comprendeva:
 - progetto della viabilità;
 - progetto della rete fognaria nera con depuratore prefabbricato;
 - progetto della rete idrica;
 - progetto della rete antincendio;
 - progetto dell'impianto di illuminazione pubblica;
 - progetto della rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - progetto della rete telefonica;
- con Concessione Edilizia n. del , il comune di Loiri Porto San Paolo rilasciava al sig. nato a (BS) il presidente a n via c.fisc. , il titolo abilitativo per la "Costruzione delle opere di urbanizzazione primaria del P. di L.", visti i pareri favorevoli dei Responsabili dell'Area comunale, visto il parere favorevole condizionato espresso dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del verbale n. e visto il Nulla Osta rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari (Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali) in data , prot. n. , pos. N.
- Agli atti del comune di Loiri Porto San Paolo, secondo quanto dichiarato dal Dirigente dell'area tecnica, per la "Costruzione delle opere di urbanizzazione primaria del P. di L." **non risulterebbe essere stata presentata nessuna Denuncia di Inizio dei Lavori** per cui, mancherebbero sia la nomina del Direttore dei lavori che il nominativo della Ditta che avrebbe dovuto eseguire le opere di urbanizzazione primarie;
- In data 31/03/2025, su sollecito del CTU del 26/03/2025 l'Ufficio tecnico comunale di Loiri Porto San Paolo rilasciava copia di un documento recante prot. n. del 20/06/2006 in cui la Ditta lottizzante "chiedeva l'autorizzazione per l'apertura delle piste stradali per consentire il lavoro di picchettamento delle opere in oggetto" e a detta richiesta non seguiva nessuna comunicazione del Comune;
- In data , prot. , il Lottizzante sig. presentava richiesta di "Proroga del P. di L. in località approvato con delibera del C.C. n. e della concessione edilizia n. relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione", convenzionato in data , avvalendosi del disposto dell'art. 30, comma 3bis, della Legge 9 agosto n. 98 (Decreto del fare), per cui, la nuova scadenza della convenzione risultava essere stata posticipata alla data del

- In data _____, prot. n. _____, poco prima che scadesse la proroga dei tre anni (resa ai sensi art. 30, comma 3bis, della Legge 9 agosto n. 98 "decreto del fare"), al P. di L. _____ convenzionato in data _____, il Lottizzante sig. _____ presentava ulteriore richiesta di "Proroga di anni tre al P. di L. _____" per cui, la nuova scadenza della convenzione avrebbe dovuto essere posticipata alla data del _____, però, agli atti del comune di Loiri Porto San Paolo, secondo quanto dichiarato dal Dirigente dell'area tecnica e dai riscontri fatti presso il protocollo generale del comune, ad oggi, *non risulta essere stata rilasciata nessuna concessione di proroga* per cui, la validità della convenzione del P. di L. _____, convenzionato in data _____, **risulta essere cessata in data _____**.

Sulla base dei controlli effettuati sugli atti amministrativi e progettuali allegati al P. di L. _____ convenzionato in data _____, su quelli relativi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria allegati alla C.E. n. _____ e sulla base delle risultanze derivanti dalla verifica sullo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, eseguita sul posto in data 18/12/2024 come da apposito verbale il CTU, per quanto è stato possibile accertare ha rilevato che gli interventi di infrastrutturazione primaria del P. di L. _____, di cui agli elaborati progettuali esecutivi allegati alla C.E. n. _____ del "Costruzione delle opere di urbanizzazione primaria del P. di L. _____", ad oggi **non sono stati ancora eseguiti** ad eccezione, di una cabina elettrica che è stata realizzata in un lotto di terreno ai margini del sub-comparto (foglio mappale _____); per questo manufatto non esistono atti progettuali ed autorizzativi alla sua realizzazione e che, si presume, fornisca energia elettrica a tutte le residenze presenti nel sub-comparto P. di L. _____.

Preso atto di tutto ciò, il CTU riferisce che:

- Il P. di L. _____, convenzionato in data _____, ad oggi **risulta essere privo di opere di urbanizzazione primarie** e che l'atto di Convenzione sottoscritto con il Comune in data _____, con scadenza _____, prorogato mediante il disposto dell'art. 30, comma 3bis, della Legge 9 agosto n. 98 "decreto del fare", fino alla data del _____ e in tale data, **risulta scaduto** e ad oggi, agli atti del Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) non risultano documenti che ne determinino la cessazione della sua efficacia;
- i costi delle lavorazioni necessarie per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del P. di L. _____ Lu Canali _____ epoca furono preventivati in € 508.359,96 (Iva esclusa?) oggi, **non sarebbero assolutamente sufficienti** per coprire tutte le spese per cui, per avere un più preciso e aggiornato quadro di spesa, è stato doveroso procedere ad effettuare l'aggiornamento dei prezzi unitari delle singole lavorazioni previste nel computo metrico estimativo allegato al _____; detto aggiornamento è stato effettuato utilizzando il **Prezzario Regionale Lavori Pubblici - Sardegna 2024** e questo ci ha consentito, nell'interesse della procedura Esecutiva e a tutela delle Parti in causa, di avere a disposizione una ripartizione di spesa, anche se per ovvie ragioni ancora approssimativa ed esplicitata nella seguente tabella:

RIEPILOGO DEI COSTI DELLE LAVORAZIONI PREVISTE NEL COMPUTO METRICO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE

| | | |
|--|----------|---------------------|
| LAVORI PER REALIZZAZIONE RETE STRADALE | € | 750.436,44 |
| LAVORI PER REALIZZAZIONE RETE IDRICA E FOGNARIA | € | 381.165,82 |
| LAVORI PER REALIZZAZIONE RETE IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELEFONICA | € | 249.899,77 |
| LAVORI PER REALIZZAZIONE RETE IMPIANTO ANTINCENDIO | € | 14.080,48 |
| STIMA DEI COSTI PER LAVORI DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO DI DEPURAZIONE | € | 300.000,00 |
| STIMA DEI COSTI PER LAVORI DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO IMPIANTO ACCUMULO IDRICO | € | 200.000,00 |
| IMPORTO TOTALE DEI LAVORI | € | 1.895.582,51 |

QUADRO ECONOMICO DEL COMPUTO METRICO

| | | |
|--|----------|---------------------|
| IMPORTO TOTALE LORDO DEI LAVORI A BASE D'ASTA | € | 1.895.582,51 |
| ONERI SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO | | 113.734,93 |
| I.V.A. SU IMPORTO LORDO DEI LAVORI A BASE D'ASTA (aliquota al 10%) | € | 189.558,25 |
| SPESE TECNICHE IN GENERE COMPRESI COLLAUDI VARI | € | 250.000,00 |
| I.V.A. SU SPESE TECNICHE E COLLAUDI VARI (aliquota al 22%) | € | 55.000,00 |
| ALLACCIAMENTI VARI ALLE RETI IMPIANTI PUBBLICI COMPRESO ANCHE ALLACCIO ELETTRICO ALLA CABINA ENEL ESISTENTE (compreso IVA) | € | 25.000,00 |
| IMPREVISTI VARI (compreso IVA) | € | 25.000,00 |
| TOTALI LAVORI INTERVENTO | € | 2.553.875,69 |
| TOTALI LAVORI INTERVENTO (ARROTONDATO) | € | 2.560.000,00 |

L'ammontare complessivo dell'intervento oggi non può essere quantificato con assoluta precisione ma, lo sarà nel momento in cui l'aggiudicatario del bene pignorato, in forma singola oppure costituitosi in **Consorzio con altri aventi titolo**, individuerà/incaricherà un professionista abilitato che possa procedere a redigere/presentare una nuova pratica di PUA (completa revisione tecnico-contabile del progetto del P. di L.) e una nuova pratica di progettazione e direzione lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del P. di L. -

Il CTU precisa che l'ammontare complessivo dell'intervento di progettazione, direzione dei lavori, contabilità, sicurezza d.lgs 81/2008, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del P. di L. - , quantificato approssimativamente in € 2.560.000,00 è riferito a tutto il P. di L. e quindi, in quota parte dovrà essere ripartito su tutti i Comparti Edificatori del P. di L.; la **quota parte del costo aggiornato delle opere di urbanizzazione primarie riguardante il solo Comparto Edificatorio n. 2 è riportata in una tabella riepilogativa esposta a pag. 53 del presente Elaborato peritale di stima.**

Per avere una maggiore e più dettagliata descrizione dello stato di attuazione del P. di L. si faccia espresso riferimento anche alla **RELAZIONE OPERAZIONI-PERITALI_SECONDO-STEP_Es.257-2016** depositata nel fascicolo telematico della Esecuzione in data 03/02/2025.

B. Verifica dell'attuazione della Costruzione del Complesso Edilizio residenziale (n. 21 appartamenti), realizzato all'interno del P. alla C.E. n. del

Il CTU, in data 19/12/2024, accompagnato dal delegato dell' di Tempio Pausania, custode giudiziario del bene pignorato, come risulta da apposito verbale ha proseguito la visita dei luoghi in cui è ubicato il Compendio Edilizio residenziale pignorato e, con l'ausilio delle tavole progettuali ha proceduto ad esaminare, prima di tutto, lo stato di consistenza dei manufatti edilizi realizzati e poi, procedere alla verificare dello stato di conservazione dell'intero Compendio Edilizio residenziale.

Di seguito il CTU, avvalendosi anche di una dettagliata documentazione fotografica riferita al compendio edilizio residenziale, riporta le risultanze della visita di sopralluogo evidenziando, nello specifico lo stato di conservazione del Compendio Edilizio residenziale e, allo stesso tempo a segnalare le incongruenze rilevate rispetto al progetto approvato e cioè:

- la Relazione tecnica redatta dal tecnico progettista geom. e allegata alla C.E. n. del riporta, nel capitolo *Analisi delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture esistenti e di previsione*, la dicitura *"tutto il terreno racchiuso nel piano di utilizzo è completamente sprovvisto di opere di urbanizzazione"* e le sole infrastrutture pubbliche (elettrica e telefonica) sono quelle presenti sulla strada SS 125 Orientale Sarda.
- il Compendio Edilizio residenziale è stato autorizzato con C.E. n. del e con la comunicazione prot. n. del si dava inizio lavori del Complesso residenziale (n. 21 appartamenti, all'interno del P. di L.

- il Compendio Edilizio residenziale, per quanto è stato possibile accertare è stato realizzato secondo le prescrizioni e le indicazioni progettuali di cui alla C.E. n. del ma, per mancanza di documentazione non è stato possibile accertarne la fine dei lavori;

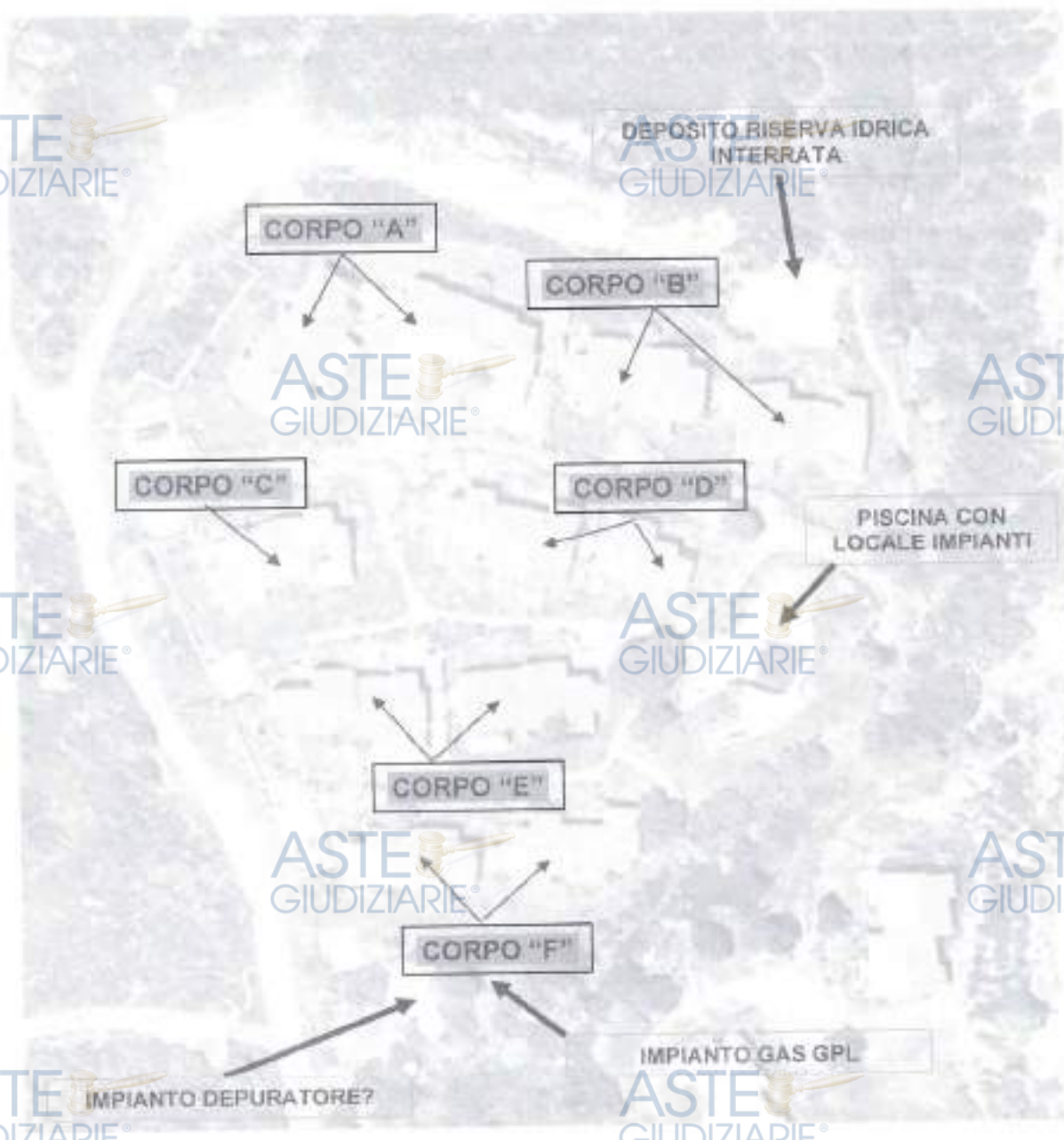


Foto aerea del Compendio Edilizio Residenziale autorizzato con C.E. n. del

- per il Compendio Edilizio residenziale, autorizzato con C.E. n. _____ del _____, ad oggi, non risulterebbero essere state presentate richieste di agibilità/usabilità delle unità abitative e, per quanto è stato possibile accertare non risulterebbero essere stati depositati all'Ufficio Genio Civile i calcoli strutturali in c.a. e la nomina del collaudatore (DPR 380/2001, art. 65), prima dell'inizio dei lavori riguardanti la struttura stessa; non risulterebbero essere state depositata la relazione a strutture ultimata, per le medesime opere (DPR 380/2001, art. 65), entro 60 giorni dal completamento della struttura; non risulterebbero essere stato depositato il collaudo statico (DPR 380/2001, art. 67) entro 60 giorni dal completamento della struttura;
- per il Compendio Edilizio residenziale, autorizzato con C.E. n. _____ del _____, ad oggi, non risulterebbero essere state depositate all'Ufficio tecnico comunale le certificazioni dei materiali utilizzati per la realizzazione degli impianti idrici, fognari ed elettrici e non risulterebbero essere state depositate nemmeno le relazioni di esecuzione a regola d'arte e sui materiali impiegati dalle ditte incaricate;
- per il Compendio Edilizio residenziale, autorizzato con C.E. n. _____ del _____, il CTU ha accertato sul posto, a monte degli edifici "Corpo B" l'esistenza di un manufatto seminterrato, realizzato con struttura in c.a. adibito a cisterna/deposito idrico con relativo pozzo artesiano e locale impianti (per il posizionamento vedasi foto aerea) al servizio dell'intero compendio edilizio. Per i suddetti manufatti, per quanto è stato possibile accertare non esisterebbero titoli abilitativi né esisterebbero tracce riconducibili agli elaborati progettuali allegati alla C.E. n. _____ del _____ e per di più risulterebbero essere stati realizzati su una superficie di terreno destinata a posti auto scoperti e a beni comuni non censibili;

Foto del deposito idrico a servizio del Compendio Edilizio Residenziale

- per il Compendio Edilizio residenziale, autorizzato con C.E. n. _____ del _____, il CTU ha accertato sul posto, a valle degli edifici "Corpo F", l'esistenza di una serie di manufatti interrati costituiti da cisterna in cemento prefabbricate adibite, si presume, a "depuratore di reflui di acque nere e bianche sporche" con adiacente locale impianti; nei pressi si trova anche un impianto interrato per deposito Gpl. Detti impianti, si presume siano stati realizzati al servizio dell'intero compendio edilizio. Per questi impianti, per quanto è stato possibile accertare non esisterebbero titoli abilitativi né esisterebbero tracce riconducibili agli elaborati progettuali allegati alla C.E. n. _____ del _____ e per di più risulterebbero essere stati realizzati su una superficie di terreno destinata a posti auto scoperti e a beni comuni non censibili;



Foto dei moduli del depuratore? e del deposito Gpl a servizio del Compendio Edilizio Residenziale



Foto del manufatto piscina a servizio del Compendio Edilizio Residenziale

Le risultanze dei controlli effettuati e descritti in questo quesito, ci portano a formulare alcune osservazioni e cioè:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. del e n. del del comune di Loiri Porto San Paolo veniva approvato il **P. di L. "**
- il **P. di L. "** è stato convenzionato in data , con Atto a rogito Notaio , registrato ad Olbia il al n. mod. 1;
- l'Atto di convenzione del **P. di L. "** , convenzionato in data , **risulta essere scaduto** in data e ad oggi, nessun atto formale ne ha determinato la sua decadenza;
- il Compendio Edilizio residenziale è stato realizzato all'interno del **P. di L.** (lotto), con titolo abilitativo a costruire C.E. n. del e, ad oggi, tutte le Unità Residenziali in esso realizzate, **sono prive di certificazione di Abitabilità/Usabilità** ovvero, agli atti dell'Ufficio tecnico comunale non risulta essere stata presentata richiesta di rilascio di **certificazione di Abitabilità/Usabilità**;
- dall'esito dell'accertamento di verifica tecnico-amministrativi, per quanto è stato possibile accertare, il Compendio Edilizio residenziale, oggi risulta:
 - **non essere servito da Viabilità di lottizzazione (strade, parcheggi pubblici, marciapiedi);**
 - **non essere servito da reti di lottizzazione per fognature acque nere e pluviali;**
 - **non essere servito da reti di lottizzazione per distribuzione idrica;**
 - **non essere servito da reti di lottizzazione per illuminazione pubblica;**
 - **non essere servito da reti di lottizzazione per distribuzione energia elettrica e telefonica.**
- il Compendio Edilizio residenziale è stato autorizzato con il titolo abilitativo a costruire C.E. n. del e, agli atti del Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) non risultano documenti che abbiano determinato il rilascio di proroga della sua validità per cui, trascorsi tre anni dal suo rilascio, oggi **dovremmo ritenere che la sua validità sia abbondantemente cessata**;
- agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo, secondo quanto dichiarato dal Dirigente dell'area tecnica, supportato anche dai riscontri eseguiti presso l'archivio del protocollo generale comunale oggi, risulterebbe che la **pratica edilizia non sia stata ancora completata** in quanto, allo stato attuale mancherebbero i seguenti atti e cioè:
 - **non risulta essere stata presentata la dichiarazione di fine dei lavori;**
 - **non risulta essere stato presentato il collaudo delle opere in Cemento Armato;**
 - **non risultano essere state presentate le Dichiarazioni di Conformità relativa alla tipologia dei materiali utilizzati per la realizzazione degli impianti idrico-fognari, elettrico-telefonico e gas Gpl;**
- il CTU sottolinea il grave stato di degrado riscontrato nell'intero Compendio Edilizio residenziale e questo stato, è certificato anche dalla dettagliata documentazione fotografica allegata alla presente Relazione peritale.

Preso atto di tutto ciò, per avere una maggiore e più dettagliata descrizione dello stato di consistenza si faccia espresso riferimento anche alla **RELAZIONE OPERAZIONI-PERITALE TERZO-STEP_Es.257-2016** depositata nel fascicolo telematico della Esecuzione in data 03/02/2025.

QUESITO "L" - "Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità"

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

Il CTU, tramite riscontri effettuati presso l'archivio generale dell'ufficio Tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo (SS), mediante accesso agli atti con richiesta prot. n. del , ha accertato che gli immobili pignorati si trovano in comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nell'agro della frazione di , all'interno del P. di L. " in località , più precisamente terreno censito in catasto fabbricati al foglio mappale e risulta essere di proprietà del sig. , nato a , il C.F. , per la quota di proprietà pari a 1/1.

Così come ribadito al punto ii) del quesito "c", per il Compendio Edilizio residenziale pignorato risulta essere stata rilasciata una Concessione Edilizia e cioè:

- **Concessione Edilizia n. del** , rilasciata dal Sindaco del comune di Loiri Porto San Paolo (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Costruzione del complesso edilizio (n. 21 appartamenti), all'interno del P. di L. "** in località , regolarmente convenzionata in data e con opere di urbanizzazione primarie autorizzate con C. E. n. del , con rete stradale già eseguita (i cui lavori hanno avuto inizio in data , prot. nell'area censita in catasto terreni al foglio mappali

il ; intestata a nato a , ad oggi, il titolo abilitativo a costruire rilasciato in 03/04/2007 non risulta essere stato revocato.

Il sig. , in qualità di Concessionario, a suo tempo presentava:

- **Denuncia di inizio lavori e domanda verifica di picchettazione del** presentata dal sig. nato a , al Sindaco del comune di Loiri Porto San Paolo (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Costruzione del complesso edilizio (n. 21 appartamenti), all'interno del P. di L. "** in località

Il CTU, sempre tramite i riscontri effettuati presso l'archivio generale dell'ufficio Tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo (SS), mediante accesso agli atti con richiesta prot. n. del ha verificato che, per quanto è stato possibile accertare, sulle unità edilizie pignorate non risulta essere stata richiesta e tantomeno rilasciata

certificazione di agibilità/abitabilità

Altresì, sempre in merito alla regolarità urbanistica del Compendio Edilizio realizzato all'interno del P. di L. " _____ ", nel _____, comprendente la "Costruzione complesso residenziale (n. 21 appartamenti, all'interno del P. di L. _____", di cui alla C.E. n. _____ del _____, il CTU, in fase di verifica degli atti abilitativi che portarono all'approvazione sia del P. di L. che del Compendio Edilizio residenziale, ha riscontrato quanto segue:

A. Differenze tra C.E. n. _____ del _____ e C.E. n. _____ del _____

1. la Tav. 2, indicante la planimetria della previsione della disposizione delle sagome dei corpi di fabbrica su Comparto edificatorio n. 2, allegata alla C.E. n. _____ del _____ indicava una disposizione dei corpi edilizi così come riportato nella foto n. 1 di seguito esposta;
2. la Tav. 4, indicante la planimetria con le sagome dei corpi di fabbrica definitive sul Comparto edificatorio n. 2, allegata alla C.E. n. _____ del _____ indica una disposizione dei corpi edilizi così come riportato nella foto n. 2 di seguito esposta.



01 - Estratto della planimetria della previsione delle sagome dei corpi di fabbrica su Comparto edificatorio n. 2 approvata con C.E. n. _____

02 - Tav. 4 planimetria con le sagome definitive dei corpi di fabbrica su Comparto edificatorio n. 2 approvata con C.E. n. _____

Infatti, esaminando gli estratti dei due elaborati grafici, parrebbe configurarsi una variazione della disposizione delle sagome dei corpi di fabbrica realizzata senza apparenti atti deliberativi del Consiglio Comunale a sostegno di una variante al P. di L. all'epoca approvato.

A questo proposito il CTU, in sede di approfondimento tecnico-amministrativo ha presentato, con nota prot. n. del istanza al Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale facendo presente questa incongruenza/difficoltà; con nota prot. n. 7919 del 14/05/2025 il Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale rispondeva al quesito con la seguente risposta:

"Relativamente alla richiesta di verificare se nel fascicolo riguardante il P. di L. sia presente un atto deliberativo del Consiglio Comunale che autorizzi una variante per diversa disposizione delle sagome di ingombro nel Comparto edificatorio n° 2 del P. di L. e la legittimità del rilascio della C.E. n° del inerente la "Costruzione del complesso edilizio (21 appartamenti), ricadente all'interno del P. di L. in località si comunica che dall'esame della documentazione presente in archivio non risultano atti deliberativi del Consiglio Comunale che abbiano autorizzato una variante per diversa disposizione di sagome d'ingombro nel comparto in questione. Ad ogni buon fine si sottolinea che la C.E. n° risulta completa del parere paesaggistico rilasciato in data prot. n. che recita testualmente "...[...l'intervento proposto rispetta le tipologie edilizie previste nella zona e risulta compatibile con l'ambiente circostante....]...{....."

Preso atto della dichiarazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, si potrebbe ipotizzare che la variazione della disposizione delle sagome degli edifici sia stata autorizzata considerandola come una pura e semplice modifica della disposizione delle sagome dei corpi di fabbrica sul Comparto edificatorio n. 2 senza che questa abbia inciso sulla modifica delle tipologie edilizie, sulla superficie coperta e sulla volumetria allora approvate dal P. di L.

Il CTU, ai fini dell'approvazione di possibili varianti ad un PUA (piano urbanistico attuativo), ritiene che un atto deliberativo del Consiglio Comunale doveva essere preventivamente acquisito in quanto, trattasi di variante sostanziale al P. di L. tendente a modificare quanto era stato approvato con le deliberazioni autorizzative del P. di L. ed in particolare con la Determinazione n. UTPSS Approvazione ex art. 9 della L.R. 28/98, art. 28 della Legge 1150/42 ed art. 6 del DPR 480/75 relativa al Piano di Lottizzazione in zona urb. F2. Comune di loc. e quindi, prima del rilascio di un qualsiasi titolo abilitativo a costruire sarebbe stato opportuno approvare una variante con deliberazione del C.C. che autorizzasse la variazione della disposizione delle sagome d'ingombro degli edifici previsti nel Comparto edificatorio n. 2, inserito all'interno del P. di L. Allo stesso tempo, il CTU fa notare che la C.E. n. del , munita di tutti i pareri favorevoli rilasciati dagli Organi di controllo tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo, supportata anche dal parere favorevole della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della R.A.S., **ad oggi non risulta essere stata revocata** per cui, il Compendio edilizio sorto nel Comparto edificatorio n. 2 del P. di L. ad oggi, risulta essere stato autorizzato con un titolo abilitativo a costruire ancora valido in quanto **non risulta essere stato revocato**. A questo punto, l'Aggiudicatario del bene pignorato o chiunque sia titolato a farlo deve tener presente che, al fine della regolarizzazione di quanto realizzato nel Comparto edificatorio n. 2 del P. di L. in diffonità della C.E. n. del , dovrà procedere a regolarizzare le opere diffonì mediante una eventuale pratica di accertamento di conformità con esecuzione di interventi di demolizione con l'obbligo del ripristino dei luoghi allo stato del progetto originario. Gli eventuali costi che l'Aggiudicatario del bene pignorato sarà chiamato a sostenere, in quota parte, sono riportati nelle tabelle esposte a pag. 25 e 56 dell'Elaborato peritale di stima.

B. Differenze tra previsioni progettuali di cui alla C.E. n. _____ del _____ e stato di fatto
riscontrato in sede di sopralluogo alla data del 19/12/2024

Il CTU, con l'ausilio delle tavole progettuali allegate alla C. E. n. _____ del _____, ha
proseguito nella comparazione tra stato di fatto del compendio edilizio e lo stato autorizzato
dal titolo abilitativo a costruire e, per quanto è stato possibile accertare, ha rilevato che nel
lotto di terreno su cui ricade l'intero Compendio Edilizio residenziale è stata rilevata una
diversa conformazione degli spazi destinati ai posti auto privati e di alcuni camminamenti
interni condominiali, infatti, come evidenziato nella foto sotto riportata sono state individuate le
aree autorizzate con il titolo abilitativo a costruire e che, invece, nella realtà dette superfici
hanno trovato una diversa destinazione d'uso e cioè:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tavola grafica n. 4 del Compendio Edilizio Residenziale allegata alla C.S. n. _____ del _____

1. la prima superficie (cerchio colore azzurro), destinata a posti auto scoperti negli elaborati allegati alla C.E. n. _____ del _____, mentre, nella realtà dei luoghi è occupata da una costruzione in c.a. dove sono stati individuati un vano adibito a locale impianti con due pompe di sovralimentazione e una rastrelliera di tubature in polietilene collegate ai gruppi di misura e le diramazioni idriche verso le unità abitative, una grossa cisterna per accumulo acqua e un vano dove si trova un pozzo artesiano completo di pompa sommersa.
Il CTU, a questo proposito fa presente che, l'Elaborato planimetrico allegato alla **VARIAZIONE CATASTALE** del _____ protocollo n. _____ in atti dal _____ individua su quella superficie n. 4 posti auto e n. 2 aree destinate a BCNC;
2. la seconda superficie (cerchio colore rosso), destinata a posti auto scoperti negli elaborati allegati

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

alla C.E. n. del mentre, nella realtà dei luoghi è occupata sempre da superficie destinata a posti auto scoperti ma con una forma differente rispetto a quella approvata così da incidere favorevolmente sulla superficie dei giardini privati.

Il CTU, a questo proposito fa presente che, l'Elaborato planimetrico allegato alla **VARIAZIONE CATASTALE** del protocollo n. in atti dal individua su quella superficie n. 5 posti auto disposti in parallelo a formare una forma rettangolare mentre le previsioni progettuali prevedevano n. 9 posti auto all'interno di una forma quadrata;

3. la terza superficie (cerchio colore giallo), destinata a posti auto scoperti negli elaborati allegati alla C.E. n. del mentre, nella realtà dei luoghi è occupata da un manufatto interrato (depuratore?) costituito da otto cisterne in c/c prefabbricate con doppi boccaporti in lamiera e un altro manufatto (deposito impianti?) che, si presuppone siano stati realizzati a servizio del Compendio edilizio realizzato nel lotto edificatorio n. 2. Sempre all'interno di questa superficie è stata rilevata la presenza di un impianto deposito gas Gpl interrato e rastrelliera per diramazione tubazioni in polietilene alle varie unità edilizie

Il CTU, a questo proposito fa presente che, l'Elaborato planimetrico allegato alla **VARIAZIONE CATASTALE** del protocollo n. in atti dal individua su quella superficie n. 2 aree destinate a BCNC, identificate catastalmente con il sub e con il sub

Per queste modifiche, per quanto è stato possibile accertare presso l'archivio generale del comune di Loiri Porto San Paolo il CTU, non ha trovato atti che ne giustificino la loro realizzazione per cui, non esistendo titoli abilitativi a costruire rilasciati in variante alla C.E. n.

di fatto, ci troveremmo di fronte ad opere prive di titolo abilitativo a costruire e quindi, **costruite abusivamente** e di conseguenza risultano **opere non sanabili** e che quindi, necessiterebbero di una pratica di accertamento di conformità con esecuzione di interventi di demolizione con l'obbligo del ripristino dei luoghi allo stato del progetto originario, che l'Aggiudicatario del bene pignorato o chiunque sia titolato a farlo, con oneri e costi che sarà chiamato a sostenere, in quota parte al fine di regolarizzare le opere difformi rispetto al titolo abilitativo a costruire originario.

Verifica del rispetto della normativa urbanistico-edilizia e descrizione dettagliata della tipologia degli abusi RITENUTI NON SANABILI riscontrati in sede di sopralluogo alla data del 19/12/2024

Il CTU, con l'ausilio delle tavole progettuali allegate alla C. E. n. del , ha proseguito nella comparazione tra stato di fatto del compendio edilizio e lo stato autorizzato dal titolo abilitativo a costruire e, per quanto è stato possibile accertare, ha rilevato quanto segue:

1. Impianto di accumulo e distribuzione idrica

- all'interno del Compendio Edilizio residenziale, come descritto nei punti di cui al capito precedente, è stata rilevata la presenza di una costruzione posizionata a monte del corpo edilizio B (appartamenti 10-11-12-13), di discrete dimensioni, realizzata mediante struttura muraria in elevazione in c.a. con solaio di copertura piano e rivestito con una pavimentazione in pietrame. Detta costruzione è composta un vano adibito a locale impianti con due pompe di sovralimentazione e una rastrelliera di tubature in polietilene collegate ai gruppi di misura e le diramazioni idriche verso le unità abitative, una capiente cisterna per accumulo acqua e un vano dove si trova un pozzo artesiano completo di pompa sommersa (per l'impianto elettrico di alimentazione, ormai quasi del tutto distrutto, non è stato possibile stabilire da quale linea elettrica sia alimentato). La superficie occupata da questa costruzione, che si estende anche se parzialmente al terreno sub , in origine, secondo le prescrizioni del progetto approvato con C.E. n. questa superficie era destinata ad essere occupata da n. 7 posti auto scoperti e spazi condominiali e questa destinazione d'uso è avvalorata, parzialmente, anche dallo stato catastale, di cui alla **VARIAZIONE CATASTALE** del protocollo n. in atti dal

che individua, su quella superficie n. 4 posti auto (identificati con i sub) e n. 2 aree destinate a BCNC (identificati con i sub).

Il CTU quindi, preso atto che il Compendio Edilizio residenziale, realizzato all'interno del P. di L. , nel comparto edificatorio n. 2 e comprendente la "Costruzione complesso residenziale (n. 21 appartamenti, all'interno del P. di L. , è stato autorizzato con C.E. n. del e negli elaborati, ad essa allegati, non è stata trovata traccia relativa agli elaborati tecnico-grafici connessi alla realizzazione del suddetto manufatto e non è stato trovato traccia neanche di atti pubblici che ne autorizzino l'esercizio/utilizzo, reso nel rispetto delle normative vigenti in materia relativamente alle distanze minime da tenere rispetto alle residenze e sia su eventuali conflitti che potrebbero derivare dalla rete fognaria collegata alle residenze che, nel caso ci fossero delle perdite queste, andrebbero ad inquinare la sottostante falda acquifera a cui è collegato il pozzo artesiano rilevato causando grave pregiudizio alle condizioni igieniche-sanitarie per l'utilizzo di acque ad uso alimentare/domestico da parte dei condomini.

Detto questo, il CTU ritiene che questo manufatto per l'accumulo e la distribuzione idrica sia stato realizzato, in primo luogo, in violazione della C.E. n. del e poi, è stato realizzato su aree avente altra natura e destinazione d'uso per cui, il manufatto edilizio di fatto, è stato **realizzato abusivamente** e dovrebbe essere considerato come **opere attualmente non sanabile**. Il ripristino dei luoghi, allo stato originario del titolo abilitativo a costruire, si consegue mediante opportuni interventi di demolizione delle opere edilizie risultate abusive mentre, per quanto attiene l'allaccio ad una rete di adduzione idrica e necessario che si provveda alla realizzazione di un nuovo impianto di accumulo idrico da collocarsi in area idonea e nel rispetto delle norme vigenti in materia al fine di garantire al Compendio Edilizio residenziale un allaccio alla rete idrica consortile. Gli eventuali costi di una eventuale pratica di accertamento di conformità con esecuzione di interventi di demolizione con l'obbligo del ripristino dei luoghi allo stato del progetto originario che, l'Aggiudicatario del bene pignorato o chiunque sia titolato a farlo, sarà chiamato a sostenere, in quota parte al fine di regolarizzare le opere difformi rispetto al titolo abilitativo a costruire originario; detti costi, sono riportati nelle tabelle di stima esposte a pag. 25 e 56 del presente Elaborato peritale di stima.

2. Impianto di accumulo e trattamento reflui fognari (si presume che si tratti di un impianto di depurazione)

all'interno del Compendio Edilizio residenziale, come descritto nei punti di cui al capitolo precedente, è stata rilevata la presenza di un manufatto interrato posizionato a valle del corpo edilizio F (appartamenti 22-23), di discrete dimensioni, realizzato mediante l'interramento di n. 8 cisterne in cls prefabbricato, collegate fra loro con tubazioni in pvc e manufatto edilizio destinato a locale impianti (non si è capito da dove arrivi e dove è collegata la linea elettrica che dovrebbe alimentare questi impianti). Detti manufatti occupano una superficie che, in origine, secondo le prescrizioni del progetto approvato con C.E. n. , era destinata ad aree posti auto scoperti e spazi condominiali mentre, lo stato catastale, di cui alla VARIAZIONE CATASTALE del protocollo n. in atti dal indica che quella superficie è censita come aree BCNC e spazi condominiali (identificati con i sub).

Il CTU quindi, preso atto che il Compendio Edilizio residenziale, realizzato all'interno del P. di L. , nel comparto edificatorio n. 2 e comprendente la "Costruzione complesso residenziale (n. 21 appartamenti, all'interno del P. di L. , è stato autorizzato con C.E. n. del e negli elaborati, ad essa allegati, non è stata trovata traccia relativa agli elaborati tecnico-grafici connessi alla realizzazione dei suddetti manufatti ed inoltre, non è stato trovato traccia neanche di atti pubblici che ne autorizzino l'esercizio/utilizzo, reso nel rispetto delle normative vigenti in materia, sia sulle distanze minime da tenere rispetto alle residenze e sia su eventuali conflitti che possano derivare dallo sviluppo di aerosol nocivi che si potrebbero sviluppare dal convogliamento e dal trattamento dei liquami della rete fognaria a cui sono allacciate le residenze e che, nel caso ci fosse rilascio di effluvi maleodoranti questi, andrebbero ad inquinare l'aria causando grave pregiudizio alle condizioni igieniche-sanitarie dell'intero Compendio edilizio.

Detto questo, il CTU ritiene che questo manufatto, si presume atto per l'accumulo e il trattamento fognario sia stato realizzato, in primo luogo, in violazione della C.E. n. del e poi, è stato realizzato su aree avente altra natura e destinazione d'uso per cui, il manufatto edilizio di fatto, è stato **realizzato abusivamente** e dovrebbe essere considerato come **opere attualmente non sanabile**. Il ripristino dei luoghi, allo stato originario

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

del titolo abilitativo a costruire, si consegue mediante opportuni interventi di demolizione delle opere edilizie risultate abusive mentre, per quanto attiene l'allaccio ad una rete di smaltimento fognario è necessario che si provveda alla realizzazione di un nuovo impianto di smaltimento fognario da collocarsi in area idonea e nel rispetto delle norme vigenti in materia al fine di garantire al Compendio Edilizio residenziale l'allaccio della rete fognaria interna alla rete fognaria consortile. Gli eventuali costi di una eventuale pratica di accertamento di conformità con esecuzione di interventi di demolizione con l'obbligo del ripristino dei luoghi allo stato del progetto originario che, l'Aggiudicatario del bene pignorato o chiunque sia titolato a farlo, sarà chiamato a sostenere, in quota parte al fine di regolarizzare le opere difformi rispetto al titolo abilitativo a costruire originario; detti costi, sono riportati nelle tabelle di stima esposte a pag. 25 e 56 del presente Elaborato peritale di stima.

D. Considerazioni riferite al rispetto della normativa urbanistico-edilizia connessa agli atti abilitativi a costruire rilasciati

Il CTU per quanto attiene il Compendio Edilizio residenziale oggetto del pignoramento, realizzato all'interno del P. di L. " , nel comparto edificatorio n. 2, comprendente la "Costruzione complesso residenziale (n. 21 appartamenti, all'interno del P. di L. " di cui alla C.E. n. del , conferma quanto dichiarato nella Verifica dell'attuazione della Costruzione del Complesso Edilizio residenziale (n. 21 appartamenti), realizzato all'interno del P. di L. " di cui alla C.E. n. del che si trova a pag. 26 della presente relazione e, altresì ribadisce quanto esplicitato nei punti A, B e C di questo quesito.

Infatti, nel Compendio Edilizio residenziale, realizzato all'interno Comparto edificatorio n. 2 del P. di L. è stato rilevato che:

- le unità abitative dell'intero Compendio Edilizio residenziale sono prive di certificazione di agibilità/usabilità;
- le opere in cemento armate delle strutture edilizie realizzate non risulterebbero collaudate in quanto, per quanto è stato possibile accertare non risulterebbero essere stati depositati all'Ufficio Genio Civile atti relativi ai calcoli strutturali in c.a., nomina del collaudatore (DPR 380/2001, art. 65), non risulterebbero essere state depositate sia la relazione a strutture ultimata né il collaudo statico delle opere in c.a. (DPR 380/2001, art. 67);
- il Compendio Edilizio residenziale, alla data del sopralluogo risultava non essere servito dalle urbanizzazioni primarie previste dal P. di L. infatti:
 - non è stata realizzata la rete della Viabilità di lottizzazione (strade, parcheggi pubblici, marciapiedi);
 - non sono state realizzate le reti per fognature acque nere e pluviali della lottizzazione;
 - non sono state realizzate le reti di distribuzione idrica della lottizzazione;
 - non sono state realizzate le reti di illuminazione pubblica della lottizzazione;
 - non sono state realizzate le reti di distribuzione energia elettrica e telefonica della lottizzazione;
- all'interno del lotto in cui insiste il Compendio Edilizio residenziale, sono state individuati, all'interno di alcuni spazi esterni alle residenze, manufatti edilizi e diversa disposizione delle sistemazioni esterne, realizzati in difformità al titolo abilitativo a costruire C.E. n. del ;
- le unità abitative del Compendio Edilizio residenziale, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risultano essere carenti nella dotazione degli impianti tecnologici (idrico, fognario, elettrico, telefonico e distribuzione gas) e delle componenti di finitura (porte e infissi esterni) di cui al titolo abilitativo a costruire C.E. n. del

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Per tutti gli aspetti di dettaglio il CTU rimanda ai documenti "ALLEGATO_RILIEVO_FOTOGRAFICO" che, nel loro insieme sono parte integrante e sostanziale della presente Relazione.

QUESITO "M" - "Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni,"

il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

Gli strumenti urbanistici (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nella zona territoriale "Z1_L2 Pianificazione Extraurbana", individuano l'area, su cui insiste l'immobile pignorato zona urbanistica "sottozona F1" (Insediamenti Turistici Pianificati); la disciplina urbanistica e edilizia di dette zone è quella stabilita dalle NTA dello strumento attuativo vigente (PUC).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto tavola Z.1_L2_Pianificazione extraurbana del PUC del comune di Loiri Porto San Paolo (SS) – territorio di

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dai preventivi riscontri effettuati dal CTU mediante accesso agli atti con richiesta prot. n. del , presso l'ufficio Tecnico del comune di Loiri Porto san Paolo (SS), a completamento della documentazione tecnica atta al rilascio del titolo abilitativo a costruire è risultato che, nel fascicolo della pratica edilizia i funzionari dell'Ufficio archivio comunale non hanno trovato dichiarazioni tecniche in merito alla installazione di impianti elettrici, idrico e fognario inoltre, agli atti delle pratiche edilizie non risulterebbero essere state depositate successive dichiarazioni riguardanti la tipologia e le caratteristiche dei materiali, dei componenti da utilizzare e/o utilizzati nella esecuzione degli impianti tecnologici e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare né tanto meno, dichiarazioni di conformità rilasciate da installatori abilitati, resi ai sensi del d.lvo n. 37/2008. Dalla visita di sopralluogo per la verifica dello stato degli immobili, il CTU ha preso atto che trattasi di n. 18 unità abitative ad uso residenziale (abitazione e pertinenze dell'abitazione) con assetto distributivo definito e gli impianti tecnologici, per quanto è stato possibile accertare sul posto, sono stati realizzati con condutture in opera sottotraccia, scatole di derivazione e punti di allaccio ai gruppi di misura realizzati a unità abitativa, mentre non è stato possibile risalire alla rete che allaccia le unità abitative ai gruppi di misura che, normalmente sono da installare a bordo lotto di proprietà.

L'impianto elettrico degli appartamenti in cui è stato possibile effettuare l'accesso, per quanto è stato possibile accertare è risultato completo di quadro elettrico da appartamento, scatole di derivazione, punti luce a soffitto e a parete, punti presa e, allo stato attuale, all'atto del sopralluogo le condizioni di detto impianto sono risultate in pessimo stato di conservazione e alcuni componenti risultano essere stati asportati e/o danneggiati irrimediabilmente.

L'impianto idrico degli appartamenti in cui è stato possibile effettuare l'accesso, per quanto è stato possibile accertare è risultato fornito di allacci di adduzione per i locali cucina, bagno e W.C. alla rete idrica collegata ad un manufatto edilizio, realizzato senza titolo abilitativo a costruire e costituito da una struttura in cls armato, destinato a deposito idrico completo di locale impianti, pozzo artesiano e rastrelliera per distribuzione idrica ai gruppi di misura dei singoli appartamenti.

L'impianto fognario degli appartamenti in cui è stato possibile effettuare l'accesso, per quanto è stato possibile accertare è risultato fornito di allacci di scarico per i locali cucina, bagno e W.C. alla rete fognaria collegata ad un manufatto edilizio, realizzato senza titolo abilitativo a costruire, costituito da una serie di cisterne in cls armato prefabbricate interrate e destinate a costituire, per quanto è stato possibile accertare, un "impianto depuratore" per il trattamento di acque luride/nere completo di locale impianti.

L'impianto di adduzione Gas/Gpl degli appartamenti in cui è stato possibile effettuare l'accesso, per quanto è stato possibile accertare è risultato fornito di allacci di adduzione per i locali cucina alla rete di distribuzione collegata al deposito gas GPL, realizzato senza titolo abilitativo a costruire ed è costituito da un bombolone interrato completo di rastrelliera e tubazioni per la distribuzione del gas ai gruppi di misura dei singoli appartamenti.

Si fa presente che per detti impianti non esistono depositate dichiarazioni di conformità rilasciate da installatori abilitati, resi ai sensi del d.lvo n. 37/2008.

QUESITO "O" - "Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura;"

proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali congruagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Alla data della visita del luogo oggetto della Esecuzione, avvenuta in data 18 e 19/12/2024 è emerso che tutti i beni identificati al foglio , mappale , con appartamenti identificati dal sub fino al sub e con posti auto scoperti identificati dal sub fino al sub facenti capo al Tipo Mappale di cui alla VARIAZIONE CATASTALE del protocollo n. in atti del , così come riportato negli Atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, di proprietà del sig. nato a C.F. , per la quota di proprietà pari a 1/1, risultano pignorati per l'intero per cui, vista la loro natura e loro consistenza tecnico-amministrativa il CTU, ritiene non opportuna la divisione in natura del bene pignorato e quindi, si ritiene più opportuno formare un unico lotto di vendita.

QUESITO "P" - "Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione"

Possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carroia, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

L'Esecutato, sig. nato a il C.F. risulta proprietario, per la quota di proprietà pari a 1/1 degli immobili sopra descritti per cui, pur essendo i beni divisibili in natura il CTU ritiene, vista la loro natura e loro consistenza tecnico-amministrativa più opportuno formare un lotto unico di vendita e cioè:

LOTTO UNO costituito da:

Intera proprietà delle u.i.u. di un Compendio Edilizio residenziale libere/non occupate, con la presenza di alcuni manufatti non residenziali che risultano non conformi al titolo abilitativo a costruire, prive di allacciamenti alle urbanizzazioni primarie e prive di certificazione di abitabilità/usabilità, in comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nell'agro della frazione di , all'interno del P. di L. , in località e più precisamente terreno censito in catasto urbano al foglio mappale , con al suo interno beni aventi la seguente subalternazione:

• **U.I.U. Appartamento categ. A/2** (foglio , mappale ,

) posti al piano terra del compendio edilizio;

• **U.I.U. Posto Auto scoperti categ. C/6** (foglio , mappale , sub

) posti al piano terra del compendio edilizio;

ivi compresi i proporzionali diritti, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico sulle parti comuni censiti come BCNC (foglio , mappale , sub

) poste al piano terra del compendio edilizio;

L'intero Compendio Edilizio residenziale confina con terreni foglio mappale , foglio mappale , foglio mappale , salvo altri aventi titolo.

QUESITO "Q" - "Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando:"

comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Dopo aver impostato lo studio della Causa il C.T.U., con avviso comunicato in data 26/11/2024

- con Web-Mail PEC a _____ per _____
- con Web-Mail PEC a _____ per _____
- con Web-Mail PEC a _____ per _____
- con Web-Mail PEC a _____ per _____
- con Web-Mail PEC a _____ per _____ in qualità di Custode Giudiziario dei beni pignorati,

comunicava alle Parti che le operazioni peritali avevano avuto inizio il giorno 07/11/2024 e che il giorno 18 e il giorno 19/12/2024 alle ore 10:00 si sarebbe trovato presso il **Compendio Edilizio residenziale** in comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nell'agro della frazione di _____, all'interno del P. di L. _____, in località _____, luogo in cui insistono i beni pignorati per procedere alla verifica dello stato dei luoghi.

L'accesso agli immobili pignorati è avvenuto regolarmente nei giorni 18/12/2024 e 19/12/2024, infatti, all'ora prestabilita, nelle due giornate, si sono trovati presso il **Compendio Edilizio residenziale** in comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nell'agro della frazione di _____, all'interno del P. di L. _____, in località _____, sia il C.T.U. arch. Giuseppe Saba e sia il sig. _____ delegato di Tempio Pausania custode giudiziario del bene pignorato. Né la Parte Esecutata né un suo rappresentante hanno partecipato alle visite di sopralluogo.

A questo punto il CTU, preso atto della presenza degli astanti, effettuava l'accesso agli immobili per procedere alle operazioni peritali nel nodo seguente:

- in data 18/12/2024, si è proceduto a verificare lo stato di attuazione del P. di L. _____
- in data 19/12/2024, si è proceduto a verificare lo stato di fatto del **Complesso Edilizio residenziale** realizzato nel _____ all'interno del P. di L. _____, di cui alla C.E. n. _____ del _____



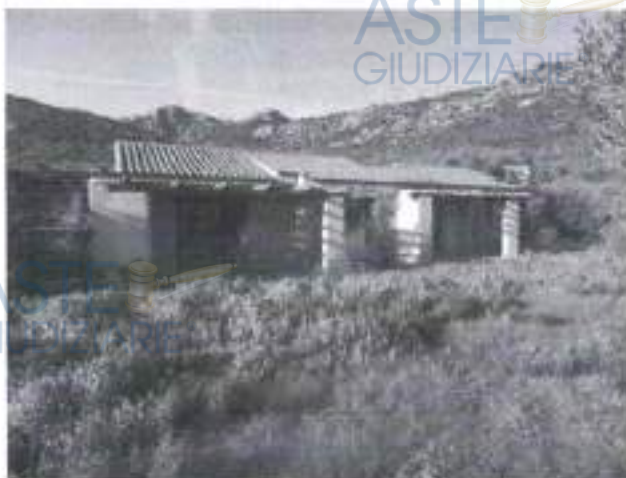
Inquadramento territoriale dell'agro di

Petrosu in comune di Lofri Porto San Paolo (SS)



Il Compendio Edilizio residenziale nel

del P. di L. *



Sequenza fotografica di alcune Unità Abitative a dimostrazione dello stato di fatto del Compendio Edilizio Residenziale

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano quindi, nel **Complesso Edilizio residenziale** sorto in comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nell'agro della frazione di
all'interno del P. di L. " " , sito in località
più precisamente terreno censito in catasto urbano al foglio mappale , con al
suo interno unità immobiliari aventi la seguente subalternazione;

- **U.I.U. Appartamento categ. A/2** (foglio , mappale , sub

) posti al piano terra del compendio edilizio;

- **U.I.U. Posto Auto scoperti categ. C/6** (foglio , mappale , sub

) posti al piano terra del compendio edilizio;

ivi compresi i proporzionali diritti, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico sulle parti comuni BCNC (foglio , mappale , sub

) poste al piano terra del compendio edilizio;

L'intero compendio edilizio residenziale confina con terreni foglio mappale , foglio mappale , foglio mappale , salvo altri aventi titolo.

Il CTU, accompagnato sempre dal delegato dell' di Tempio Pausania, custode giudiziario del bene pignorato, ha proseguito nella visita dei luoghi in cui è stato realizzato il compendio edilizio residenziale pignorato e, con l'ausilio delle tavole progettuali allegate alla C. E. n. del , ha proceduto ad esaminare, sul posto, lo stato di consistenza dei corpi edilizi per poi, procedere alla verifica delle singole unità abitative (effettuata solo su quelle in cui è stato possibile accedervi), accertandone le condizioni attuali e lo stato in cui versa l'intero compendio residenziale.

Di seguito, vengono riportate le risultanze della visita di sopralluogo.

Il Complesso Edilizio residenziale, realizzato con C. E. n. del , insistente su un lotto di terreno censito in catasto fabbricati al foglio mappale , è individuato dal P. di L. - del come lotto edificatorio n° 2, avente una superficie pari a 6.781,00 mq, una potenzialità volumetrica pari a 2.798,40 mc e una volumetria realizzata pari a 2.793,92 mc, suddivisa in n° 6 corpi di fabbrica così distinti:

| Complesso Residenziale (lotto edificatorio n°2) censito in catasto fabbricati al foglio mappale all'interno del P. di "L. " | | |
|---|------------------------|--|
| CORPO | UNITA' ABITATIVE N° | INDIVIDUZIONE MAPPALI DELLE UNITA' ABITATIVE |
| A | 4 | sub 8, sub 9, sub 4 *, sub 2 * |
| B | 4 | sub 10, sub 11, sub 12, sub 13 |
| C | 2 | sub 14, sub 15 |
| D | 3 | sub 16, sub 17, sub 18 |
| E | 4 | sub 19, sub 6 *, sub 20, sub 21 |
| F | 4 | sub 22 sub 23, sub 24, sub 25 |

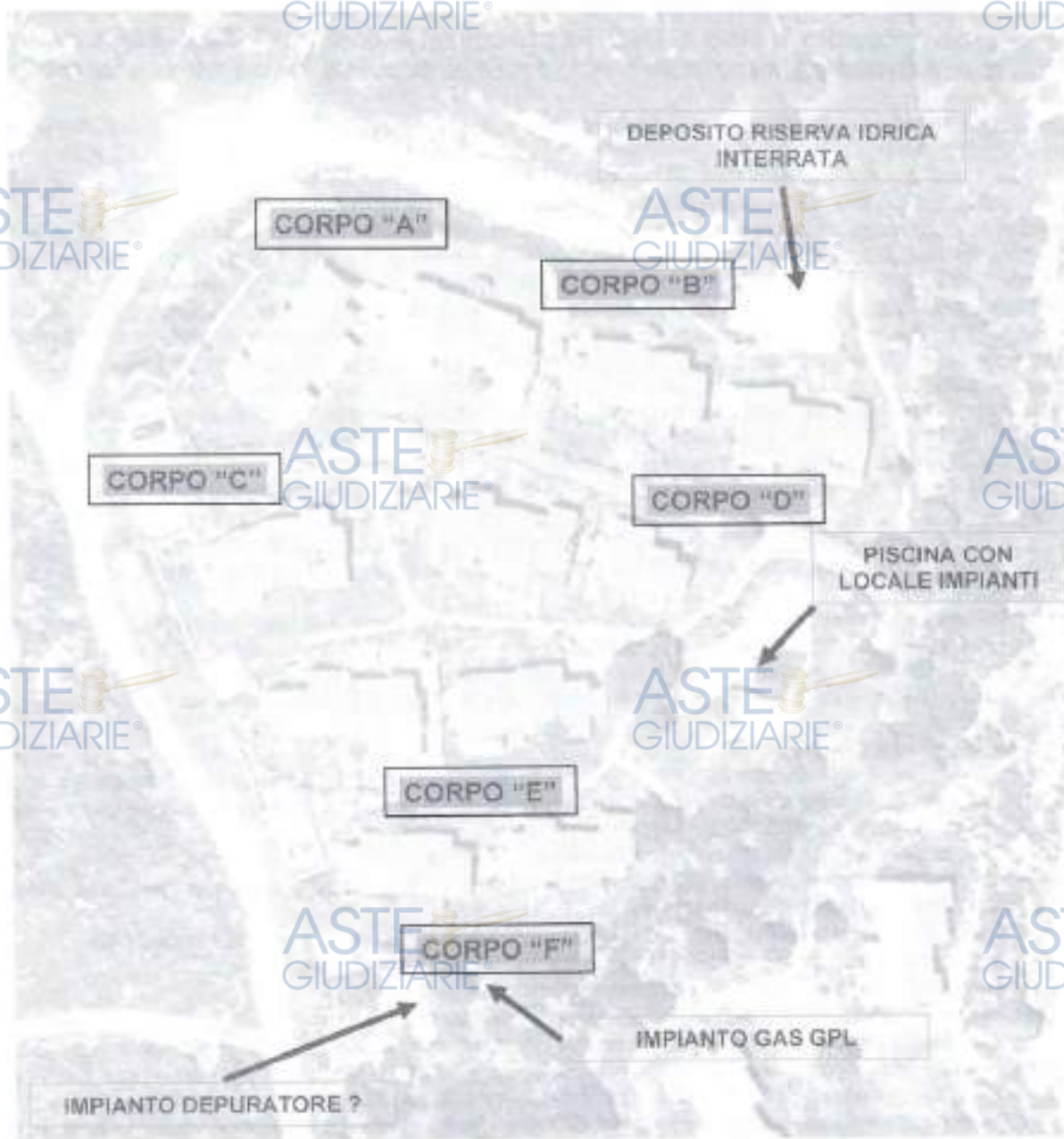


Foto aerea del Compendio Edilizio Residenziale autorizzato con C. E. n. del

P.S.: Si precisa che le U.I.U. Appartamento categ. A/2 (foglio mappale sub 2, sub 4 e sub 6, facenti parte del medesimo Complesso Edilizio residenziale, non rientrano nell'atto di pignoramento perché appartenenti ad ALTRA PROPRIETA'.

Il CTU, accompagnato sempre dal delegato dell' [redacted] di Tempio Pausania, Custode giudiziario del bene pignorato, con l'ausilio delle tavole progettuali allegate alla C. E. n. [redacted] del [redacted], ha comparato lo stato di fatto del compendio edilizio con lo stato autorizzato dal titolo abilitativo a costruire e, per quanto è stato possibile accertare, ha rilevato quanto segue:

- il Complesso Residenziale è stato autorizzato con C.E. n. [redacted] del [redacted] "Costruzione complesso residenziale (n. 21 appartamenti, all'interno del P. di L. [redacted] con comunicazione di inizio lavori prot. n. [redacted] del data [redacted] intestato a [redacted] residente a [redacted] agli atti dell'Ufficio tecnico comunale risulta mancare la dichiarazione di fine lavori;
- al momento della visita di sopralluogo, avvenuta il giorno 19/12/2024, tutte le unità abitative oggetto del pignoramento risultano **non abitate e/o non occupate** da tempo anche se, in alcune unità abitative, sono state trovate tracce di arredo di vario tipo, ammassato alla rinfusa e in condizioni di grave degrado;
- le unità abitative dell'intero Complesso Residenziale sono realizzate con muratura portante mista, solaio di copertura in latero cemento, tetto eseguito con tegole tipo coppo, tramezzature interne in mattoni forati, intonaci interni ed esterni al civile, tinteggiature esterne con prodotti al quarzo tinteggiate, tinteggiature interne con tempera bianca, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno massello con specchiature in vetrocamera e molti dei quali sono stati danneggiati e divelti, infissi interni in legno tamburato e molti dei quali sono stati completamente asportati e/o divelti, gli impianti idrici e fognari sono realizzati con tubature sottotraccia, l'impianto elettrico realizzato con condutture sottotraccia e molti casi risulta privo delle placchette e dei frutti di funzionamento. I giardini di pertinenza degli appartamenti sono risultati in pessime condizioni di manutenzione;
- tutte le unità abitative dell'intero Complesso Residenziale, in genere sono costituite da: locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale bagno, locale studio, locale camera da letto, veranda esterna e giardino di pertinenza;
- le unità abitative dell'intero Complesso Residenziale, in linea di massima, per quanto è stato possibile accertare corrispondono agli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo a costruire e alle planimetrie catastali di cui alla variazione catastale del [redacted] protocollo n. [redacted] in atti del [redacted];
- le unità abitative dell'intero Complesso Residenziale, a tutt'oggi, sono privi di certificazione di agibilità/usabilità;
- per il Complesso Residenziale, per quanto è stato possibile accertare non risulterebbero essere stati depositati all'Ufficio Genio Civile atti relativi ai calcoli strutturali in c.a., nomina del collaudatore (DPR 380/2001, art. 65), non risulterebbero essere state depositate sia la relazione a strutture ultimata né il collaudo statico delle opere in c.a. (DPR 380/2001, art. 67);
- il Compendio Edilizio residenziale, realizzato all'interno del P. di L. [redacted] " (lotto edificatorio n°2), per quanto è stato possibile accertare, alla data del sopralluogo risultava **non essere servito dalle urbanizzazioni primarie** previste dal P. di L. Infatti:
 - non è stata realizzata la rete di Viabilità di lottizzazione (strade, parcheggi pubblici, marciapiedi);
 - non sono state realizzate le reti di lottizzazione per fognature acque nere e pluviali;
 - non sono state realizzate le reti di lottizzazione di distribuzione idrica;
 - non sono state realizzate le reti di lottizzazione per illuminazione pubblica;
 - non sono state realizzate le reti di lottizzazione per distribuzione energia elettrica e telefonica.
- Le unità abitative del Compendio Edilizio residenziale, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risultano essere carenti nella dotazione degli impianti tecnologici (idrico, fognario, elettrico, telefonico e distribuzione gas) e delle componenti di finitura (porte e infissi esterni) di cui al titolo abilitativo a costruire C.E. n. [redacted] del [redacted];

Si passa ora alla descrizione di ogni singola Unità abitativa di proprietà del sig. [redacted]

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, identificata nel modo seguente:

- 1) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio [redacted], mappale [redacted], sub [redacted], posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 71, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un**

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- locale studio, una veranda e un giardino di pertinenza;
- 2) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 80, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza;
- 3) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 64, rendita € 216,91 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza;
- 4) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 66, rendita € 216,91 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza;
- 5) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 65, rendita € 216,91 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza;
- 6) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 62, rendita € 216,91 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda e un giardino di pertinenza;
- 7) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 72, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda e un giardino di pertinenza;
- 8) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 71, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda e un giardino di pertinenza;
- 9) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 62, rendita € 216,91 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda e un giardino di pertinenza;
- 10) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 65, rendita € 216,91 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza;
- 11) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 74, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza;
- 12) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 69, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda e un giardino di pertinenza;
- 13) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 66, rendita € 216,91 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza;
- 14) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 71, rendita € 289,22 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda e un giardino di pertinenza;
- 15) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , mappale , sub , posto al piano terra, categ.

A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 62, rendita € 216,91 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda e un giardino di pertinenza;

16) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 1, superficie catastale mq 64, rendita € 216,91 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza;**

17) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 64, rendita € 216,91 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza;**

18) **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub , posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 59, rendita € 216,91 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda e un giardino di pertinenza;**

Dal punto di vista costruttivo ogni Unità Abitative (Appartamenti), risulta avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in elevazione costruita da muratura portante mista dello spessore di cm. 30 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato;
- solaio intermedio del tipo prefabbricato con travetti e pignatelli di laterizio;
- tetto di copertura con tegole tipo coppo;
- muri divisorii interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8/10;
- pavimentazione interna è realizzata in mattonelle di gres porcellanato 43x43 cm.;
- Il bagno è completo di water con cassetta, bidet, box doccia, lavabo e rubinetterie e il rivestimento è realizzato in mattonelle di ceramica 10x10 disposto a mezza altezza;
- intonaci interni al civile con finitura al fine;
- tinteggiatura interna con tempera bianca al civile;
- infissi esterni in legno massello con vetro-camera;
- infissi interni in legno tamburato;
- impianti elettrico completo di cassette, frutti e tubazioni sottotraccia;
- impianto idrico eseguito con tubazioni sottotraccia;
- intonaci esterni al civile;
- tinteggiatura esterna con pittura finitura quarzo;
- pavimentazione esterna delle verande/portico in mattonelle di gres porcellanato e cantonetti di granito nelle verande di ingresso;
- copertura delle verande/portico esterne con pergolati in legno.

Lo stato di conservazione delle unità abitative e delle loro pertinenze sono attualmente pessime e, tutto questo è stato causato, sicuramente da uno stato di abbandono e di precarietà progressivi che, col passare del tempo andrà sempre a peggiorare.

Si passa ora alla descrizione di ogni singolo Posto Auto scoperto, di proprietà del sig.

nato a [redacted] C.F. [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, identificato nel modo seguente:

- 1) **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub , posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 17, classe 1, rendita € 38,63;**
- 2) **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub , posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09;**
- 3) **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub , posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09;**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- | | | | | |
|-----|---|-----------|-------|----------------|
| 4) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09; | | | |
| 5) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 13, classe 1, rendita € 29,54; | | | |
| 6) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 21, classe 1, rendita € 47,72; | | | |
| 7) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 18, classe 1, rendita € 40,90; | | | |
| 8) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 18, classe 1, rendita € 40,90; | | | |
| 9) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09; | | | |
| 10) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 14, classe 1, rendita € 31,81; | | | |
| 11) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 14, classe 1, rendita € 31,81; | | | |
| 12) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 14, classe 1, rendita € 31,81; | | | |
| 13) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 14, classe 1, rendita € 31,81; | | | |
| 14) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09; | | | |
| 15) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 19, classe 1, rendita € 43,18; | | | |
| 16) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 14, classe 1, rendita € 31,81; | | | |
| 17) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09; | | | |
| 18) | Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio | , mappale | , sub | posto al piano |
| | terra, categ. C/6, superficie catastale mq 13, classe 1, rendita € 29,54; | | | |

Il CTU, durante la visita di sopralluogo, rispetto al progetto approvato, ha individuato solo due aree destinate a posti auto scoperti localizzate in prossimità dei corpi edilizi "C" ed "E" mentre, l'area prevista in prossimità del corpo edilizio "B" è risultata occupata da un manufatto edilizio abusivo destinato a cisterna deposito idrico e l'altra, prevista a valle del corpo edilizio "F" è risultata occupata da un manufatto edilizio abusivo destinato a depuratore/trattamento liquami; l'aspetto della legittimità urbanistico-edilizia dei due manufatti citati, è stata valutata e descritta nel "quesito L" a pag. 31 di questa relazione.

Tutte le U.I.U. vantano proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico allegato alla VARIAZIONE CATASTALE del protocollo n. _____ in atti dal _____

Per avere una più dettagliata descrizione degli immobili il CTU rimanda anche alla documentazione fotografica di cui all'elaborato "ALLEGATO RILIEVO_FOTOGRAFICO"

QUESITO "R" - "Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata,"

acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionale ed agevolata segna se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.

Il CTU ha accertato che non ricorrono condizioni per il quesito in esame.

QUESITO "S" - "Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso, nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto,

....."
determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

Si dà atto, come dichiarato nella relazione peritale redatta dal geom. con studio in Tempio Pausania (SS), allora CTU della presente esecuzione e depositata in data , che l'intero compendio edilizio pignorato era stato già sottoposto a valutazione estimativa e, al quesito 9 - Indicazione del valore dell'immobile, sia libero che occupato venivano esposti n° 36 lotti di vendita (18 appartamenti e 18 posti auto scoperti) per un valore complessivo pari a € 1.774.500,00.

Lo scrivente CTU, in questo capitolo vuole invece, arrivare a determinare un valore di stima del bene pignorato, nello stato di diritto e di fatto in cui esso oggi si trova, aggiornandolo ai valori di mercato attuali e ragguagliandolo ai fattori di riduzione e agli oneri e spese derivanti dal rispetto degli obblighi e alle prescrizioni di cui all'Atto di convenzione del P. di L. e agli oneri e spese derivanti dall'ottenimento della certificazione di regolarità urbanistica del Compendio edilizio.

Il CTU, nel determinare il valore di mercato dell'immobile pignorato ha provveduto, prima di tutto, alla verifica dei Parametri del Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'Anno 2024 - semestre 2" e cioè:

- Provincia di Sassari - Comune di Loiri Porto San Paolo (SS)
- Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA PORTO SAN PAOLO ALTA COSTA DORATA PORTO TAVERNA ALDIA BIANCA
- Codice di Zona: E2 - Microzona Catastale: n. 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: RESIDENZIALE

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

| 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 | 2.000 | 3.000 | L | 8,4 | 12,5 | L |
| ABITAZIONI CIVILI | OTTIMO | 2.500 | 3.700 | L | 10,5 | 15,4 | L |
| VILLE E VILLINI | NORMALE | 2.600 | 3.900 | L | 10,8 | 16,3 | L |

stabilendo che, il più probabile valore di riferimento, per fabbricati aventi caratteristiche e posizione simili all'immobile oggetto di stima e siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo e, più precisamente nell'agro delle frazioni , varia tra i 2.000,00 e i 3.000,00 € (abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale) per mq lordo ragguagliato. Il mq lordo ragguagliato si ottiene aggiungendo alla superficie lorda commerciale dell'abitazione, una percentuale per gli accessori di pertinenza dell'immobile come verande, giardino privato, posti auto, ecc..

Nel calcolo del valore di riferimento non si tiene conto delle aree classificate beni comuni non censiti e/o aree condominiali in quanto essendo adibite a spazi condominiali, viottoli pedonali, verde privato ed altro, esse non hanno un reale valore commerciale.

Considerata quindi, la tipologia delle unità abitative, le condizioni tecnico-urbanistiche, le condizioni tecnico-strutturali, la vetustà delle u.i.u., lo stato igienico-sanitarie dell'immobile pignorato, il loro stato di conservazione, le finiture esterne ed interne, la salubrità degli ambienti, l'incidenza del contesto morfologico di localizzazione e le caratteristiche paesaggistiche con viste panoramiche verso il mare, la commerciabilità del bene, le dotazioni di servizi pubblici e/o privati (urbanizzazioni primarie e secondarie), l'esistenza o meno di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio e soprattutto, le attuali condizioni del mercato presenti in zona, si ritiene congruo, per gli immobili oggetto dell'esecuzione, assumere il **valore pari a 2.000,00 €/mq** come valore di stima stabilito dai Parametri del Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; detto valore dovrà essere poi, ragguagliato utilizzando le percentuali di riduzione di cui alla tabella riportata a pag. 52 in virtù dello stato tecnico amministrativo e funzionale in cui oggi si trova il Compendio Edilizio residenziale (lotto edificatorio n°2) realizzato all'interno del P. di L

Nella tabella seguente verranno riportate la descrizione della tipologia dei fattori di riduzione/spese, ritenute essenziali al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto del pignoramento.

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEI FATTORI DI RIDUZIONE E DELLE SPESE
DERIVANTI DAL RISPETTO DEGLI OBBLIGHI E PRESCRIZIONI
DELL'ATTO DI CONVENZIONE DEL P. DI L.**

| FATTORE DI RIDUZIONE/SPESE | DESCRIZIONE |
|---|--|
| Fattore correttivo di riduzione per grado di vetustà (- 4%) | Trattasi di una riduzione percentuale che si applica sul valore di mercato del bene in vendita e si basa sulla data di fine lavori e/o sul rilascio della certificazione di agibilità-usabilità del bene e, mancando queste, dalla data del rilascio del titolo abilitativo a costruire. |
| Fattore correttivo di riduzione per valutata mancanza garanzia vizi bene venduto (- 20%) | Trattasi di una riduzione percentuale che si applica sul valore di mercato del bene in vendita in quanto, il compratore acquista il bene nello stato di diritto e di fatto in cui esso si trova al momento della vendita, quindi, senza garanzie su eventuali problemi urbanistici, difformità catastali o abusi edilizi. |
| Fattore correttivo di riduzione per stato di manutenzione edificio (- 15%) | Trattasi di una riduzione percentuale che si applica sul valore di mercato del bene in vendita in base al suo stato di conservazione che incide negativamente sul valore di vendita del bene. |
| Stima delle eventuali spese per onorari progetto e DD.LL. in genere, accertamento conformità edilizia e/o richiesta rilascio certificazione di agibilità in genere, IVA e Oneri vari compresi | Trattasi di una riduzione, stimata a corpo, che si applica sul valore di mercato del bene in vendita in quanto, il compratore, una volta acquistato il bene, laddove dovessero sorgere problemi urbanistici, difformità catastali o abusi edilizi è costretto ad affrontare per ottenere le regolarità urbanistico-catastali sul bene. |
| Stima degli oneri comunali e sanzioni varie per rilascio titoli abilitativi a costruire | Trattasi di una riduzione, stimata a corpo, che si applica sul valore di mercato del bene in vendita in quanto, il compratore, una volta acquistato il bene, dovrà sostenere per ottenere le certificazioni di regolarità urbanistico-catastali sul bene. |
| Stima delle spese pro-Comparto edificatorio per riprogettazione e/o variante progetto P. di L. e realizzazione/completamento delle opere di urbanizzazione del P. di L. | Trattasi di un costo, stimato a corpo, che si applica sul valore di mercato del bene in vendita in quanto, il compratore, una volta acquistato il bene, dovrà sostenere partecipando, in quota parte alla realizzazione e/o al completamento delle opere di urbanizzazione del "P. di L." Per ottenere questa quota che ogni compratore dei beni dovrà sostenere per far fronte agli obblighi derivanti dall'atto di convenzione del P. di L. e cioè: "La ditta lottizzante, per la parte che le compete, assume l'impegno per sé e per i suoi successori a qualunque titolo di realizzare le opere di urbanizzazione della lottizzazione, per utilizzare i terreni.....omissis, secondo il progetto del piano di lottizzazione approvato dal C.C. di Loni Porto San Paolo.....omissis". Il CTU dovrà tener conto di alcune variabili che consentiranno di calcolare l'incidenza pro-capite e cioè: Costo delle opere di urbanizzazione di cui al computo metrico di quantità allegato all'atto di convenzione del 23/05/2006..... € 508.353,95 (esclusa Iva 22%); Aggiornamento dei prezzi unitari delle lavorazioni previste nel quadro economico del computo metrico stimativo allegato al P. di L. - convenzionato, utilizzando il Prezzario Regionale Lavori Pubblici - Sardegna 2024..... € 2.560.000,00 (compreso Iva). |

Pertanto il CTU, nel determinare il più probabile valore di stima del Compendio Edilizio residenziale, ha tenuto conto anche degli obblighi derivanti dall'Atto di Convenzione del "P. di L." e cioè, all'art. 2 riporta "La ditta lottizzante, per la parte che le compete, assume l'impegno per sé e per i suoi successori a qualunque titolo di realizzare le opere di urbanizzazione della lottizzazione, per utilizzare i terreni.....omissis, secondo il progetto del piano di lottizzazione approvato dal C.C. di Loni Porto San Paolo.....omissis" per cui, si faccia espresso riferimento alla stima dei costi della realizzazione delle urbanizzazioni primarie calcolato utilizzando il **Prezzario Regionale Lavori Pubblici - Sardegna 2024** e riportato a pag. 18 della **RELAZIONE OPERAZIONI-PERITALI_SECONDO-STEP_Es.257-2016** e a pag. 24 del presente Elaborato peritale di stima e riportato nella tabella sottostante:

**CALCOLO AGGIORNATO DEL COSTO FINALE DEI LAVORI
DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

| | |
|--|-----------------------|
| Aggiornamento/integrazione ottenuto dal calcolo delle quantità delle lavorazioni, Iva e oneri vari previsti nel computo metrico estimativo allegato al P. di L. – convenzionato, moltiplicato i prezzi unitari del Prezzario Regionale Lavori Pubblici – Sardegna 2024 | € 2.560.000,00 |
|--|-----------------------|

Si fa presente che il totale delle fideiussioni, ammontante a € 531.359,96, rilasciate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione del P. di L. e riportate nell'Atto di convenzione del con scadenza e proroga al, in questa fase, non viene detratto dal costo aggiornato delle urbanizzazioni in quanto ancora il Comune di Loiri Porto San Paolo non ha provveduto a dichiarare decaduto l'Atto di convenzione del P. di L. e quindi, ad attivare le procedure necessarie per richiederne l'escussione.

In base ai riscontri effettuati, sulla base dei costi aggiornati delle opere di urbanizzazione primaria che andranno ripartiti su tutti i Comparti edificatori del P. di L. il CTU, ha proceduto alla determinazione della quota spettante al Comparto edificatorio n. 2, utilizzando le seguenti formule:

- Costo Finale dei Lavori delle urbanizzazioni aggiornato / Volume edificabile totale del P. di L. = Costo unitario urbanizzazioni (€/mc);
- Costo unitario (€/mc) urbanizzazioni primarie x Volume edificabile Lotto Edificatorio n. 2 = Costo incidenza urbanizzazioni su Lotto Edificatorio n. 2;

**CALCOLO INCIDENZA DEL COSTO AGGIORNATO DELLE URBANIZZAZIONI
SULLA VOLUMETRIA TOTALE DEL P. DI L.**

| Descrizione | (a) € | (b) Totale volume edificabile del P. di L. Mc | (c) a / b = c Costo €/mc |
|---|---------------------|---|--------------------------------|
| COSTI AGGIORNATI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE | 2.560.000,00 | 14.301,60 | 179,00 |

**CALCOLO INCIDENZA DEL COSTO AGGIORNATO DELLE URBANIZZAZIONI
SUL LOTTO EDIFICATORIO n. 2 – foglio mappale**

| Descrizione | (a) Costo €/mc | (b) Totale volume edificabile Lotto Edificatorio n. 2 Mc | (c) a x b = c € |
|--|-------------------|---|-----------------------|
| COSTO INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE | 179,00 | 2.798,40 | 500.913,60 |
| COSTO INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ARROTONDATO | | | 501.000,00 |

Nella tabella seguente sono riportate le superficie commerciali degli appartamenti, delle verande, dei giardini di pertinenza e le superfici dei posti auto scoperti che, moltiplicate per i relativi coefficienti di moltiplicazione danno origine alla superficie lorda ragguagliata, essenziale al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

**Complesso Residenziale (lotto edificatorio n°2)
censito in catasto fabbricati al foglio mappale
all'interno del P. di "L.
comune di Loiri Porto San Paolo (SS)**

| | SUPERFICIE LORDA Mq | COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE | Mq |
|---|---------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| SUPERFICIE LORDA TOTALE APPARTAMENTI foglio mappale , dal sub al sub | 970,00 | 1,00 | 970,00 |
| SUPERFICIE LORDA TOTALE VERANDE foglio mappale , dal sub al sub | 336,00 | 0,25 | 84,00 |
| SUPERFICIE LORDA TOTALE GIARDINI foglio mappale , dal sub al sub | 2.963,00 | 0,10 | 296,30 |
| SUPERFICIE LORDA POSTI AUTO SCOPERTI foglio mappale , dal sub al sub | 269,00 | 0,10 | 26,90 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 1.377,20 |

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA RAGGUAGLIATO DELL'IMMOBILE

| | |
|---|-------------------|
| VALORE DI RIFERIMENTO DEL COSTRUITO pari a €/Mq | 2.000,00 |
| a detrarre Fattore correttivo di riduzione per grado di vetustà (- 5%) | - 100,00 |
| a detrarre Fattore correttivo di riduzione per mancanza garanzia vizi bene venduto (-20%) | -400,00 |
| a detrarre Fattore correttivo riduzione per stato di manutenzione edificio (- 15%) | -300,00 |
| VALORE DI STIMA RAGGUAGLIATO | € 1.200,00 |

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

| CALCOLO DEL VALORE DI STIMA | Superficie Compendio Lorda ragguagliata Mq | €/Mq | € |
|---------------------------------------|--|----------|---------------------|
| | 1.377,20 | 1.200,00 | 1.652.640,00 |
| PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA | | € | 1.652.640,00 |
| VALORE DI STIMA ARROTONDATO | | € | 1.660.000,00 |

Dal valore dell'immobile, così determinato nella tabella precedente dovranno essere decurtati gli oneri e le spese che l'Aggiudicatario del bene pignorato sarà chiamato a sostenere, in virtù degli obblighi derivanti dall'Atto di Convenzione del "

" e degli oneri e delle spese da sostenere per l'ottenimento della conformità edilizia-urbanistica del Compendio edilizio; detti costi vengono stimati nella seguente tabella e cioè:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

| DESCRIZIONE DELLA STIMA DELLE SPESE GRAVANTI SULL'IMMOBILE | |
|---|-------------------------|
| Stima degli eventuali costi gravanti sul Comparto edificatorio n. 2 del P. di L. che l'Aggiudicatario del bene pignorato sarà chiamato a sostenere per onorari eventuale nuova progettazione edilizia, direzione lavori e contabilità, Sicurezza d.lgs. 81/2008, collaudi vari comprensivo di eventuale accertamento conformità edilizia, richiesta rilascio certificazione di agibilità (comprensivi di Iva di Legge, oneri e oblazioni vari per rilascio titoli abilitativi) | € 200.000,00 |
| Stima dei costi gravanti sul Comparto edificatorio n. 2 del P. di L. che l'Aggiudicatario del bene pignorato sarà chiamato a sostenere per la realizzazione delle opere di demolizione dei manufatti risultati non sanabili e successivo ripristino dei luoghi al titolo abilitativo a costruire originario (comprensivi di Iva di Legge, oneri e oblazioni vari per rilascio titoli abilitativi) | € 200.000,00 |
| Stima dei costi gravanti sul Comparto edificatorio n. 2 del P. di L. che l'Aggiudicatario del bene pignorato sarà chiamato a sostenere per la realizzazione, in quota parte, delle opere di urbanizzazione del P. di L. | € 501.000,00 |
| Stima oneri comunali e sanzioni varie che l'Aggiudicatario del bene pignorato sarà chiamato a sostenere per rilascio di nuovo titolo abilitativo a costruire | € 20.000,00 |
| Totale delle spese da detrarre dal valore dell'immobile | € 921.000,00 (*) |
| (*) Il CTU fa presente che tale stima è suscettibile di variazioni (in + o in -) a seconda della tipologia di pratica edilizia da adottare e dei costi finali dei lavori, degli oneri/sanzioni comunali calcolati dall'Ufficio preposto e delle scelte che l'aggiudicatario farà in funzione del Tecnico a cui affiderà le pratiche edilizie. | |

In conclusione, il più probabile valore dell'immobile è determinato da:

| DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA | | |
|---|-------------|-------------------|
| Valore di stima dell'intero Comparto edificatorio n. 2 del P. di L. costituito da n. 18 APPARTAMENTI al Piano Terra, foglio mappale , dal sub 8 al sub 25, comprensivi di VERANDE di pertinenza, GIARDINI di pertinenza, da n. 18 POSTI AUTO SCOPERTI al Piano Terra, foglio mappale , dal sub 26 al sub 43 | | € 1.660.000,00 |
| A DETRARRE SPESE GRAVANTI SU IMMOBILE PIGNORATO | | € 921.000,00 |
| VALORE DI MERCATO FINALE | Euro | 739.000,00 |
| VALORE DI MERCATO FINALE ARROTONDATO | Euro | 740.000,00 |

QUESITO "T" - "Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve contenere le seguenti indicazioni:"

DIRITTO IN VENDITA intera proprietà, nuda proprietà, usufrutto, multiproprietà, diritto di superficie, enfiteusi. **SU** tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc... **SITO IN** (comune, indirizzo) piano int.... **COMPOSTO DA:** n. camere, n. bagni, pertinenze, mq... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. **DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI** **DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA** Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, omissis.....).



FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) - zona suburbana di
nel Compendio Edilizio Residenziale (lotto edificatorio n°2)
all'interno del P. di L. "
e più precisamente costituito da:

Intera proprietà delle u.i.u. di un Compendio Edilizio residenziale, libere/non occupate, con la presenza di alcuni manufatti non residenziali risultati non conformi al titolo abilitativo a costruire, prive di allacciamenti alle reti di urbanizzazioni primarie ed attualmente prive di certificazione di abitabilità/usabilità, realizzato su terreno censito al catasto urbano al foglio mappale, con al suo interno unità immobiliari aventi la seguente subalternazione:

- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 8**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 71, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda e un giardino di pertinenza di mq 247,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 9**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 80, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza di mq 185,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 10**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 64, rendita € 216,91 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza di mq 211,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 11**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 66, rendita € 216,91 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza di mq 152,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 12**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 65, rendita € 216,91 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza di mq 116,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 13**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 62, rendita € 216,91 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda e un giardino di pertinenza di mq 202,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 14**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 72, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda e un giardino di pertinenza di mq 244,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 15**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 71, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda e un giardino di pertinenza di mq 209,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 16**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 52, rendita € 216,91 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda e un giardino di pertinenza di mq 192,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 17**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 65, rendita € 216,91 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza di mq 132,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 18**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 74, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda e un giardino di pertinenza di mq 206,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 19**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 69, rendita € 289,22 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda e un giardino di pertinenza di mq 159,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 20**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 65, rendita € 216,91 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza di mq 103,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 21**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 4 vani, classe 2, superficie catastale mq 71, rendita € 289,22 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, un locale studio, una veranda e un giardino di pertinenza di mq 150,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 22**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 62, rendita € 216,91 e composto da: ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda e un giardino di pertinenza di mq 154,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio mappale sub 23**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 1, superficie catastale mq 64, rendita € 216,91 e composto da: ingresso-veranda su locale soggiorno-pranzo, locale cucina,

- locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza di mq 107,00;
- **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 24**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 64, rendita € 216,91 e composto da ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda, un portico e un giardino di pertinenza di mq 105,00;
 - **Appartamento censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 25**, posto al piano terra, categ. A/3 consistenza n. 3 vani, classe 2, superficie catastale mq 59, rendita € 216,91 e composto da ingresso su locale soggiorno-pranzo, locale cucina, locale disimpegno, un bagno, una camera da letto, una veranda e un giardino di pertinenza di mq 85,00;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 26**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 17, classe 1, rendita € 38,63;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 27**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 28**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 29**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 30**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 13, classe 1, rendita € 29,54;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 31**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 21, classe 1, rendita € 47,72;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 32**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 18, classe 1, rendita € 40,90;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 33**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 18, classe 1, rendita € 40,90;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 34**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 35**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 14, classe 1, rendita € 31,81;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 36**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 14, classe 1, rendita € 31,81;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 37**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 14, classe 1, rendita € 31,81;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 38**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 14, classe 1, rendita € 31,81;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 39**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 40**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 12, classe 1, rendita € 33,18;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 41**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 14, classe 1, rendita € 31,81;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 42**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 15, classe 1, rendita € 34,09;
 - **Posto Auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio** , **mappale** , **sub 43**, posto al piano terra, categ. C/6, superficie catastale mq 13, classe 1, rendita € 29,54;

ivi compresi i proporzionali diritti, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico sulle parti comuni censiti come BCNC (foglio , mappale , sub 44, sub 45, sub 46, sub 47, sub 48, sub 49, sub 50) poste al piano terra del compendio edilizio; L'intero compendio edilizio residenziale confina con terreni foglio , mappale , foglio , mappale , foglio , mappale , foglio , mappale , salvo altri aventi titolo.

Il prezzo di vendita è pari a euro 740.000,00
(€ Settecentoquarantamila/00)

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- **Concessione Edilizia n. _____ del _____**, rilasciata dal Sindaco del comune di Loiri Porto San Paolo (SS) per la pratica edilizia inerente la "Costruzione del complesso edilizio (n. 21 appartamenti), all'interno del P. di L. _____", regolarmente convenzionata in data _____ e con opere di urbanizzazione primarie autorizzate con C. E. n. _____ del _____ con rete stradale già eseguita (i cui lavori hanno avuto inizio in data _____, prof. _____ nell'area censita in catasto terreni al foglio _____ mappali _____ intestata a _____ nato a _____).
- **Denuncia di inizio lavori e domanda verifica di picchettazione del _____**, presentata dal sig. _____ nato a _____, al Sindaco del comune di Loiri Porto San Paolo (SS) per la pratica edilizia inerente la "Costruzione del complesso edilizio (n. 21 appartamenti), all'interno del P. di L. _____" in località _____.
- sull'immobile pignorato non risulta essere stata rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità.

Considerazioni finali del CTU all'incarico del Giudice della esecuzione di cui alle
ingiunzioni del 18/10/2024 e del 04/03/2025

L'incarico affidato dal Giudice della esecuzione all'esperto stimatore riguardava, principalmente la stima di un bene pignorato che, trovasi in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) - zona suburbana di _____, all'interno del P. di L. "

e, più precisamente trattasi del *Compendio Edilizio Residenziale (lotto edificatorio n°2) distinto in catasto fabbricati al foglio _____ mappale _____*

Essendo il Compendio edilizio pignorato facente parte di un P. di L. convenzionato questo, ha generato una serie di difficoltà analitiche sia di tipo tecnico che di tipo documentale, difficoltà che sono state esplicitate nelle risposte date ai quesiti esposti dal Giudice in sede di incarico infatti, non si è trattato di esaminare il solo Compendio edilizio pignorato ma la verifica, gioco forza ha dovuto tenere conto anche del fatto che il bene pignorato è parte integrante del P. di L. " _____ e a questo è legato da precise disposizioni derivanti dai vincoli e dalle prescrizioni dettate dall'Atto di convenzione stipulata in data _____, con rogito Notalo _____, registrato ad Olbia in data _____ al n. _____ mod. 1 _____

Il CTU quindi, redigendo il presente Elaborato peritale di stima ha cercato, nell'interesse della Giustizia e a tutela delle Parti in causa di esporre, nel miglior modo possibile e con la massima chiarezza e obiettività, lo stato reale del bene oggetto dell'atto di pignoramento e contestualmente, contribuire a mettere in luce l'attuale stato di attuazione del P. di L. _____

.; altresì il CTU, ha cercato di sottoporre all'attenzione delle Parti in causa quali siano state e quali sono oggi le criticità che sussistono sia sul P. di L. stesso che, sul Compendio edilizio pignorato e fornendo, ad un possibile soggetto Assegnatario del bene pignorato, anche la stima degli oneri e dei costi che un domani, egli sarà chiamato a sostenere per addivenire, in quota parte con gli altri proprietari chiamati in causa, alla ridefinizione dell'intero P. di L. e alla contestuale riprogettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano e poi, ha fornito anche le modalità di definizione delle pratiche edilizie necessarie e la stima degli oneri e dei costi che, un domani egli sarà chiamato a sostenere per addivenire alla certificazione di regolarità edilizia-urbanistica del Compendio edilizio rilevato nel Comparto edificatorio n. 2 del P. di L. _____

Naturalmente i compiti affidati dal Giudice della esecuzione al CTU, erano e sono quelli di "fotografare", lo stato giuridico e tecnico in cui il bene oggetto dell'atto di pignoramento si trova e, quindi, lo stato di fatto ad oggi così come di fatto, è stato esplicitato in tutte le pagine di questo Elaborato Peritale di stima, corredandolo di documentazione tecnico-fotografica esplicitata negli allegati mentre, tra i compiti affidati al CTU non rientravano e non rientrano quelli di valutare la tempistica necessaria per la conclusione di tutte le operazioni tecniche e burocratiche che il soggetto Assegnatario del bene pignorato dovrà affrontare dal momento dell'assegnazione del bene pignorato in poi.

Si dà atto che la prima bozza dell'Elaborato peritale di stima era stata inviata alle Parti in causa con PEC o con PEO in data 26/03/2025 al fine di rendere le osservazioni di Legge e, in data 09/04/2025 risultava essere pervenuta la sola osservazione e/o richieste di integrazioni al documento peritale inviata da avv. [REDACTED] per conto di [REDACTED] e, a tali osservazioni/integrazioni il CTU ha dato seguito redigendo il documento denominato ALLEGATO_OSSERVAZIONI_PARTI_Es.257-2016 quale parte integrante e sostanziale del presente Elaborato peritale di stima.

Il CTU quindi, preso atto delle osservazioni di Parte presentate, dopo aver sottoposto il suo Elaborato peritale di stima ad una revisione che ha contribuito a modificare/integrare alcune parti sostanziali del documento di stima, al fine di rendere partecipi tutte le Parti in causa, in data 03/06/2025, procede ad un nuovo invio alle Parti in causa, tramite comunicazioni PEC o con PEO al fine di rendere le osservazioni di Legge.

Alla data del deposito del presente Elaborato peritale di stima e dei relativi allegati, non risultano essere pervenute altre osservazioni e/o richieste di integrazioni al documento peritale.

La presente Relazione Peritale è stata redatta secondo le disposizioni di cui alla circolare del G. Es. del 14/09/2023 recante "omissis.....nuovi compiti affidati agli esperti stimatori".

ALLEGATI FACENTI PARTE INTEGRANTE DELL'ELABORATO PERITALE DI STIMA:

- 1) Allegato_Atti-Vari;
- 2) Allegato_Atti_Catastali;
- 3) Allegato_Rilievo_Fotografico;
- 4) Allegato_Verbalis_Accesso;
- 5) Allegato_Osservazioni_Partii in causa;
- 6) Altra documentazione ritenuta di necessario supporto alla procedura di vendita.

Il sottoscritto CTU, grato per la fiducia accordatagli, nel ritenere di aver assolto al mandato conferitomi dal Giudice della Esecuzione, con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per qualsivoglia eventuale ed ulteriore chiarimento in merito al presente Elaborato peritale di stima.

Tempio Pausania 18 giugno 2025

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Saba


GIUSEPPE SABA
ARCHITETTO