

PROCEDURA 299/17 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
rappresentata da: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
CTU: Architetto Caterina Ferrilli

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 02/10/2024, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 299/17 R.G.E., promossa da " PENELOPE SPV." contro i [REDACTED]

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### QUESITO UNO

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

#### Provenienza:

[REDACTED] divennero proprietari:

- La [REDACTED] per diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Comune di Arzachena (SS), loc. Porto Cervo, Condominio Abba Ilde, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 12, Mappale 177, subalterno 23, loc. Porto Cervo, piano T/1S, Cat. A5, Cl. 2, vani 5.5, superficie catastale mq 83, rendita 1164,61€ dal signor [REDACTED], che si è riservato l'usufrutto vitalizio sull'unità immobiliare descritta, in forza di atto di donazione del Notaio Vittorio Giua Marassi di Cagliari in data 20/09/2012, rep. 134965, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania ai nn. 8073 RG/5845 RP.

L'atto di donazione risulta seguito da:

Annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania del 13/05/2016, annotata presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania il 16/06/2016 ai nn.4626 RG/659 RP, relativamente alla domanda giudiziale trascritta in data 13/05/2016 ai nn. 3653 RG/2550 RP

Annotazione di inefficacia relativa ex art.2901 c.c. del Tribunale di Cagliari del 01/10/2016, annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio

Pausania il 02/12/2016 ai nn.9782 RG/1290 RP, nei confronti del Banco di Sardegna S.p.A.

Annotazione di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. del Tribunale di Cagliari annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania l'11/05/2017 ai nn.3935 RP/614 RP, relativamente alla Causa iscritta al n.4153 RG per l'anno 2016, con sentenza n.1225 del 19/04/2017, in accoglimento della domanda giudiziale trascritta in data 13/05/2016 ai nn 3653/2550, con cui viene dichiarata l'inefficacia ex art.2901 c.c. nei confronti di Intesa San paolo S.p.A. e Banco di Sardegna S.p.A. dell'atto di donazione per Notaio Vittorio Giua Marassi di Cagliari del 20/09/2012, trascritto a Tempio Pausania il 24/09/2012 ai nn. 8073/5845.

- Il [REDACTED] diritti pari ad 1/1 ciascuno di quota di proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Comune di Arzachena (SS), loc. Porto Cervo, Condominio Abba Ilde, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 12, Mappale 177, subalterno 23, loc. Porto Cervo, piano T/1S, Cat. A5, Cl. 2, vani 5.5, superficie catastale mq 83, rendita 1164,61€, in forza di atto di compravendita Notaio Vittorio Giua Marassi in Cagliari, rogato in data 19/92/2007, rep. 128808, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania il 06/03/2007 ai nn. 3155 RG/1889 RP [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni:
- Ai signori [REDACTED] come sopra meglio generalizzati, l'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Arzachena, loc. Porto Cervo, distinta al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 177, sub 23 pervenire per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Roberto Vacca di Cagliari il 23/06/1992, rep.111478, trascritto presso la conservatoria dei registri di Tempio Pausania il 05/08/1992 ai nn. 6295 Rg/4655 RP dai signori [REDACTED] [REDACTED], coniugi in comunione legale dei beni.

#### **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria 06/02/2007, r.g. 1821/r.p. 252**

Ipoteca volontaria iscritta il 06/02/2007 ai nn. 1821 RG e 252 RP, per la somma di € 1'000'000,00 **a favore** di Banca di Sassari S.p.A., con sede in Cagliari (CA), Viale Trieste, c.f. 0158340901, **contro**, in qualità di terzi datori di ipoteca, [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, con atto del notaio Vittorio Giua Marassi di Cagliari in data 29/01/2007, rep. 128715 per mutuo condizionato di € 500'000,00 concesso al signor S [REDACTED] [REDACTED] nato a Cagliari il 02/12/1959. Ipoteca sull'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Arzachena, loc. Porto Cervo, distinta al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 177, sub 23.

Si riporta in nota

la banca, come in atto rappresentata, ha concesso alla parte finanziata, che ha accettato, un finanziamento di nominali euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), ai sensi dell'articolo 38 e seguenti del decreto legislativo 1° settembre 1993 n.385 contenente il testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di seguito denominato semplicemente t.u.. il finanziamento, oltre che dalla citata normativa in materia di credito fondiario, sarà regolato dalle condizioni generali per i mutui fondiari edilizi praticate dalla banca, dalle condizioni particolari convenute nell'atto in oggetto e dagli altri patti e condizioni che potranno risultare - anche in deroga a quanto ora convenuto - nell'atto di quietanza che comproverà l'erogazione. I comparenti hanno dichiarato di ben conoscere ed accettare le suddette condizioni generali contenute in un foglio che si trova allegato al titolo sotto la lettera "a". in particolare hanno richiamato in atto i patti di cui ai seguenti articoli dell'allegato, che sono stati espressamente accettati, anche agli effetti dell'articolo 1341 codice civile: articolo 1 (condizioni per lo svincolo o l'erogazione), articolo 3 (versamenti rateali), articolo 6 (somma in deposito), articolo 8 (restituzioni anticipate), articolo 13 (subingressi ed accolliti), articolo 14 (assicurazione contro i danni da incendio), articolo 17 (pagamenti effettuati da terzi), articolo 19 (decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del finanziamento). l'erogazione del finanziamento è subordinata a quanto previsto nell'articolo 1 delle condizioni generali ed in particolare al fatto che sia stato documentato dalla parte finanziata che l'ipoteca da iscriversi a garanzia del finanziamento, non sia preceduta da iscrizioni, trascrizioni e privilegi comunque ritenuti pregiudizievoli a giudizio insindacabile della banca. tuttavia, rimane espressamente riservato alla banca di fissare la data dell'erogazione in relazione alle condizioni del mercato finanziario. la parte finanziata, per se' e successori, solidalmente ed indivisibilmente fra tutti e gli aventi causa, con il formale impegno verso la banca mutuante a non realizzare per l'intera durata del finanziamento gli effetti della surrogazione prevista dall'articolo 1202 del codice civile, si è obbligata a rimborsare il finanziamento entro la durata massima di anni 20 (venti), oltre il periodo di preammortamento. ai sensi dell'articolo 4 delle condizioni generali, il finanziamento dovrà essere rimborsato in rate semestrali posticipate, da pagare in contanti ed in unica soluzione alle scadenze del primo gennaio e primo luglio di ogni anno e senza interruzione; le rate semestrali comprenderanno una quota di interessi ed una quota di capitale eventualmente rivalutabile, salva diversa determinazione in sede di erogazione. è in facoltà della banca rifiutare pagamenti di frazioni di rata semestrale. Gli interessi e/o il capitale dovuti nel periodo di ammortamento potranno essere indicizzati; in tal caso la misura ed il metodo di determinazione degli stessi saranno previsti nell'atto o negli atti di erogazione mediante l'utilizzo di parametri aventi requisiti di certezza o di pubblicità. per il finanziamento in oggetto l'indicatore sintetico di costo (i.s.c.), calcolato conformemente alla disciplina sul tasso annuo globale (taeg), ai sensi dell'articolo 122 del t.u. e delle relative disposizioni di attuazione, e' pari al 5,52% (cinque virgola cinquantadue per cento), come risulta dal documento di sintesi che si trova allegato al titolo sotto la lettera c. ogni somma dovuta a qualsiasi titolo in dipendenza del contratto in oggetto e non pagata, produrrà di pieno diritto, dal giorno della

scadenza, l'interesse di mora a carico della parte finanziata ed a favore della banca. Il tasso di mora verrà determinato semestralmente - e troverà applicazione per tutta la durata di ciascuno dei due periodi semestrali intercorrenti dal primo gennaio al trenta giugno e dal primo luglio al trentuno dicembre di ogni anno - maggiorando di due punti, in ragione d'anno, il tasso pro tempore vigente indicato nei fogli informativi analitici messi a disposizione della clientela nei locali della banca medesima. a garanzia del capitale, degli oneri accessori e delle obbligazioni tutte nascenti dal finanziamento in oggetto o dalla normativa richiamata, i

senza assumere, in ordine al finanziamento obbligazione personale ma con espressa rinuncia al beneficio della divisione e della preventiva escussione, hanno consentito ipoteca a favore della banca di Sassari s.p.a., sopra gli immobili appresso descritti, per la complessiva somma di euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero) la quale comprende il capitale finanziato, gli interessi anche di preammortamento che, ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, si determinano nella misura del 2,713% (due virgola settecentotredici per cento) semestrale (5,500% (cinque virgola cinquecento per cento) effettivo annuo) fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui all'articolo 3 del contratto, l'ammontare di tutte le semestralità che rimanessero insolute, gli interessi di mora nella misura stabilita nell'articolo 4 del contratto; comprende inoltre, le eventuali spese giudiziali, i premi di assicurazione, le imposte e qualunque altra somma possa rappresentare un credito della banca in dipendenza del titolo in oggetto. la somma iscritta s'intende aumentata di diritto a norma dell'articolo 39, 3 comma del t.u. 385/93 sino a concorrenza dell'intero importo dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. descrizione degli immobili in comune di Arzachena: - appartamento ad uso abitazione, in località "porto cervo", condominio "s'abba ilde", contraddistinto con la sigla d/3, piano 1/st, composto da ingresso, due vani, cucina, bagno, antibagno, soggiorno, ripostiglio, terrazza e cantina, confinante con proprietà di Girolamo, proprietà sanna, stradello condominiale. - detto immobile è distinto nel catasto fabbricati al foglio 12, mappale 177 sub.23, categoria a/2, classe 5, vani 5,5, rendita euro 1.164,61. per la migliore identificazione della ubicazione e della consistenza dell'area sopra descritta si trova allegata all'atto in oggetto sotto la lettera b una planimetria in cui l'immobile risulta riprodotto graficamente. La concessione dell'ipoteca viene fatta con la formale assicurazione da parte dei concedenti della piena titolarità e completa disponibilità dei beni o diritti

che ne sono oggetto e della loro libertà da servitù non apparenti e da vincoli ed oneri pregiudizievoli, nonché da iscrizioni o privilegi precedenti e da trascrizioni che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria, ad eccezione delle seguenti ipoteche: - iscrizione ipotecaria in data 23 aprile 2003, cas.5009, art.625, a favore della banca nazionale del lavoro s.p.a., per la somma di euro 369.600,00 (trecentosessantannovemilaseicento virgola zero zero). - iscrizione ipotecaria in data 9 agosto 2003, cas.10018, art.1314, a favore del banco di Sardegna s.p.a., per la somma di euro 187.500,00 (centoottanta settemilacinquecento virgola zero zero). i finanziamenti a garanzia dei quali sono state iscritte le suddette ipoteche dovranno essere estinti con il ricavato del contratto di mutuo in oggetto e le relative ipoteche dovranno essere cancellate a cura e spese della parte datrice di ipoteca.

**annotazione:** RG6927/RP1546 del 29/05/2007. Erogazione a saldo

• **iscrizione di ipoteca giudiziale 11/11/2015, r.g. 7700/r.p. 1217**

Ipoteca giudiziale iscritta l'11/11/2015 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania ai nn. 7700 RP/1217 RG di Euro 500'000,00 **a favore** Banco di Sardegna S.p.A., codice fiscale 01564560900, con sede in Cagliari, domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Serra in Piazza della Repubblica 22, Cagliari; **contro** [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 15/10/2015, rep. 3598/2015. A garanzia della somma di euro 772'700,61. Ipoteca su intera proprietà dell'immobile sito in Comune di Arzachena, loc. Porto Cervo, distinto al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 177, sub 23

Si riporta in nota

A maggior pubblicità si precisa quanto segue: quadro A: la presente ipoteca viene iscritta in estensione di quella pubblicata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Cagliari - territorio, servizio di pubblicità immobiliare in data 4 novembre 2015 ai nn. 29409/3679.

• **Trascrizione di domanda giudiziale di revoca di atti del 19/02/2016, r.g. 1187/r.p. 813**

**Domanda Giudiziale, revoca di atti soggetti a trascrizione**, trascritta il 19/02/2016 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania ai nn.1187 RG/ 813 RP. A **favore** Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di Atto giudiziario del Tribunale di Cagliari del 23/11/2015, rep. N. 27528, immobile interessato: nuda proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Arzachena, loc. Porto Cervo, distinto al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 177, sub 23. Si richiede al Tribunale adito di dichiarare l'inefficacia nei confronti del banco di Sardegna S.p.A., dell'atto di donazione del Notaio Vittorio Giua Marassi del 20/09/2012, rep. 134965, trascritto in data 24/09/2012 ai nn. 8073 RG/5845 RP.

Si riporta in nota

domanda giudiziale avente per oggetto: dichiarare l'inefficacia nei confronti del banco di Sardegna s.p.a. dell'atto di donazione a rogito dottor. Vittorio Giua Marassi in data 20 settembre 2012, repertorio n. 134965, raccolta n. 34480, trascritto presso l'agenzia delle entrate, ufficio provinciale di Sassari - territorio servizio di pubblicità immobiliare, in data 24 settembre 2012, ai nn.8073 / 5845.

• **Trascrizione di domanda giudiziale di revoca di atti del 13/05/2016, r.g. 3563/r.p. 2550**

**Domanda Giudiziale, revoca di atti soggetti a trascrizione**, trascritta il 13/05/2016 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania ai nn.3563 RG/ 2550 RP. A **favore** Intesa Sano Paolo S.p.A., con sede in Torino

e Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari, **contro** [REDACTED]

[REDACTED], in virtù di Atto giudiziario del Tribunale di Cagliari del 23/11/2015, rep. N. 27528, immobile interessato: nuda proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Arzachena, loc. Porto Cervo, distinto al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 177, sub 23. Si richiede al Tribunale adito di pronunciare la revoca e dichiarare l'inefficacia nei confronti di Intesa San Paolo S.p.A. e del Banco di Sardegna S.p.A., dell'atto di donazione del Notaio Vittorio Giua Marassi del 20/09/2012, rep. 134965, trascritto in data 24/09/2012 ai nn. 8073 RG/5845 RP.

Si riporta in nota:

con il presente adempimento la intesa san paolo spa con sede in torino ed il banco di Sardegna spa con sede in Cagliari, rappresentati e difesi dall'avv. Rita Branca del foro di Cagliari citano [REDACTED]

[REDACTED] a comparire davanti al tribunale di Cagliari, giudice designando ai sensi dell'art.168 bis c.p.c., per l'udienza del 28.10.2016 ore 9 e segg, invitandoli a costituirsi nel termine di venti giorni prima di tale udienza, ai sensi e nelle forme indicate dall'art.166 c.p.c., con l'avvertimento che la mancanza di tempestiva rituale costituzione, oltre i suddetti termini, implicale decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c., per ivi, in loro contraddittorio legale contumacia, sentirsi assumere le seguenti conclusioni voglia l'ill.mo tribunale adito, disattesa ogni contraria domanda, eccezione o difesa, previa ogni opportuna declaratoria in via principale pronunciare la revoca nei confronti di intesa san paolo s.p.a. in persona del legale rappresentante e del banco di Sardegna s.p.a. in persona del legale rappresentante., e per l'effetto dichiarare inefficace nei confronti delle banche attrici, la donazione disposta da [REDACTED] con atto pubblico del 20.09.2012 rogito notaio Giua marassi notaio in Cagliari, rep 134965 racc 34480, trascritto in data 24.09.2012 ai nn 8073 \5845 presso agenzia del territorio ufficio provinciale di Tempio Pausania. oggetto la donazione della nuda proprietà in favore [REDACTED] dell'immobile in comune di Arzachena, appartamento ad uso abitazione in località porto cervo, condominio s'abba ilde contraddistinto con la sigla d3, piano terra e seminterrato, composto da ingresso, due vani, cucina, bagno antibagno, soggiorno ripostiglio, terrazza e cantina, censita nel catasto fabbricati del comune di Arzachena al foglio 12, mappale 177, subalterno 23 località porto cervo piano 1s-t, categoria a/2 vani 5,5; e per l'effetto ordinare al conservatore dei rr.ii. di iscrivere e annotare l'emananda sentenza con esonero del medesimo da ogni responsabilità

• **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 19/12/2017, 11041 RG/7932 RP**

**Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 19/12/2017 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania ai nn. 11041 RP/7932 RG. **A favore** Intesa San Paolo S.p.A., con sede in Torino e Banco di Sardegna S.p.A., con sede in Cagliari, , per la quota di 1/1 di proprietà, **contro** [REDACTED]

[REDACTED], in virtù di Atto dell'ufficiale della Corte di Appello di Tempio Pausania del 09/11/2017, rep. N. 1794/2017, immobile interessato: unità immobiliare in Comune di Arzachena, loc. Porto Cervo, distinto al catasto fabbricati al foglio 12, mappale 177, sub 23.

Si riporta in nota

Atto esecutivo n. 1794/ 2017 del tribunale di Tempio Pausania notificato il 09/11/2017, nascente dal precetto notificato il 10/08/2017 ed il 24/08/2017, iscritto al ruolo generale il30/11/2017 al n. 299/20 17, in virtu' del quale è stato ingiunto ai sig. r [REDACTED] di pagare nei termini di legge la complessiva somma di euro 76.758,60, oltre agli ulteriori interessi maturati e maturandi, nonché oltre ogni altra somma dovuta in forza della presente procedura esecutiva, sino al saldo. con il presente adempimento, si intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, l'unità immobiliare meglio descritta nell'atto di pignoramento nonché ' nel quadro b immobili del presente adempimento.

**Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 08/11/2019
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 19/12/2017

**La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:**

➤ Copia dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare in Comune di Arzachena, loc. porto Cervo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12, mappale 177, subalterno 23, dove [REDACTED]

[REDACTED] Notaio rogante Vittorio Giua Marassi in Cagliari, atto di compravendita data 19/92/2007, rep. 128808.

Copia dell'atto di donazione dell'unità immobiliare in Comune di Arzachena, loc. porto Cervo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12, mappale 177, subalterno 23, dove [REDACTED] riceve in donazione e accetta la nuda proprietà dell'immobile da [REDACTED] che ne mantiene l'usufrutto. Atto di donazione del Notaio Vittorio Giua Marassi in Cagliari, del 20/09/2012, rep. 134965 (**ALLEGATO A**)

- Planimetrie catastali u.i. foglio 12, mappale 177, sub 32 (ex 23 parte) e 33 (ex 23 parte), elaborato planimetrico parziale (**ALLEGATO B**)
- Visure storiche catastali (**ALLEGATO C**)
- Copia titoli edilizi e grafici: licenza edilizia n. 232/1971 del 13/01/1972 e concessione edilizia in sanatoria n. 38/2010 del 12/02/2010. (**ALLEGATO D**)
- Abitabilità del 02/07/1973 (**ALLEGATO E**)
- Estratto di mappa (**ALLEGATO F**)
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 25/04/2025 (**ALLEGATO G**)

**QUESITO DUE**

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

**In data 17/02/2025 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.**

In data 10/03/2025 la sottoscritta veniva contattata telefonicamente dal signor [REDACTED], che comunicava di non poter essere presente la data del sopralluogo, ma che avrebbe autorizzato il custode del condominio, signor [REDACTED], in possesso delle chiavi, ad aprire l'unità immobiliare per consentire l'accesso.

In data 25/03/2025, alle ore 10.00 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, S. [REDACTED] e del sig. [REDACTED], custode dell'immobile autorizzato dal signor [REDACTED], esecutato, a consentire l'accesso all'immobile.

Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia **(ALLEGATO H)**

### **Descrizione dettagliata del bene:**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata in Comune di Arzachena, loc. Porto Cervo, in Via Stella Maris, nel fabbricato condominiale denominato S'Abba Ilde.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla via Stella Maris. In corrispondenza di una roccia con inciso il nome del condominio Abba Ilde, si trova una sbarra dalla quale si accede al parcheggio comune condominiale. Percorrendo un vialetto lastricato sul retro del fabbricato e scendendo una rampa di gradini si giunge al corridoio di distribuzione ad alcuni appartamenti, tra cui quella oggetto della presente relazione. L'unità si trova sulla destra del corridoio di distribuzione, continuando a percorrere il quale, sul lato sinistro, si raggiunge il locale cantina seminterrato.

Si accede all'unità da un portoncino di legno, attraversandolo ci si trova all'interno di un piccolo disimpegno con la cucina sulla sinistra ed una camera spogliatoio sulla destra. Di fronte all'ingresso, superato il disimpegno, si accede alla zona giorno, composta da un angolo pranzo ed il salotto, dal quale si può uscire su una ampia veranda che guarda sul giardino condominiale e sulla Marina di Porto Cervo. La zona salotto è ornata da un grande caminetto.

Sulla parete destra della zona giorno guardando verso il mare c'è la porta di accesso al disimpegno che distribuisce due camere ed un bagno. Una delle due camere è dotata di bagno privato e ha una porta finestra da cui è possibile accedere alla veranda verso la Marina. La seconda camera invece guarda verso la chiostrina interna dell'edificio.

L'unità immobiliare è completamente arredata e attualmente è utilizzata dall'usufruttuario, [REDACTED], per brevi periodi durante la stagione estiva, come da lui dichiarato durante la conversazione telefonica avuta con la sottoscritta CTU il giorno del sopralluogo.

L'unità immobiliare in generale appare in buone condizioni.

Le finiture, le porte interne e gli infissi sono datati, ma di buona fattura, tipici delle architetture della zona. I due bagni, completi di lavabo, vaso, bidet e doccia, mostrano di essere stati rifatti in epoca recente.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e anche ragionando sull'epoca di realizzazione dell'immobile e sono i seguenti: la struttura portante è stata realizzata in muratura di blocchetti di cls con orizzontamenti di cemento armato, i solai in laterocemento, i tramezzi sono di mattoni laterizi forati. Tutto il fabbricato è intonacato e tinteggiato. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di cotto (presumibilmente spagnolo o Impruneta fatto a mano), gli infissi e i

serramenti sono di legno, i rivestimenti dei bagni sono di ceramica smaltata con decori a bassorilievo, i piani dei catini sono di marmo di Carrara, la cucina è rivestita con piastrelle Cerasarda originali dell'epoca della costruzione, così come originali sono i pavimenti in cotto. Gli interni sono intonacati al civile e tinteggiati, e allo stesso modo i rivestimenti del bagno, i sanitari di porcellana, i rubinetti cromati.

L'impianto elettrico appare di tipo standard, probabilmente rifatto o adeguato, almeno per quanto possibile vedere osservando le placche di fattura più moderna rispetto alle altre finiture.

Entrambe le camere hanno un ventilatore a soffitto.

Non esistono dichiarazioni di conformità relative agli impianti.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo.

L'unità immobiliare è dotata, come premesso, di un piccolo locale seminterrato destinato a cantina/locale di sgombero, ma al momento del sopralluogo non sono state rinvenute le chiavi della serratura e pertanto non è stato possibile accedervi. Il signor ██████████ contattato per chiedere notizie al riguardo, ha dichiarato che lui stesso non sa dove sono le chiavi e non è mai entrato nel locale suddetto.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

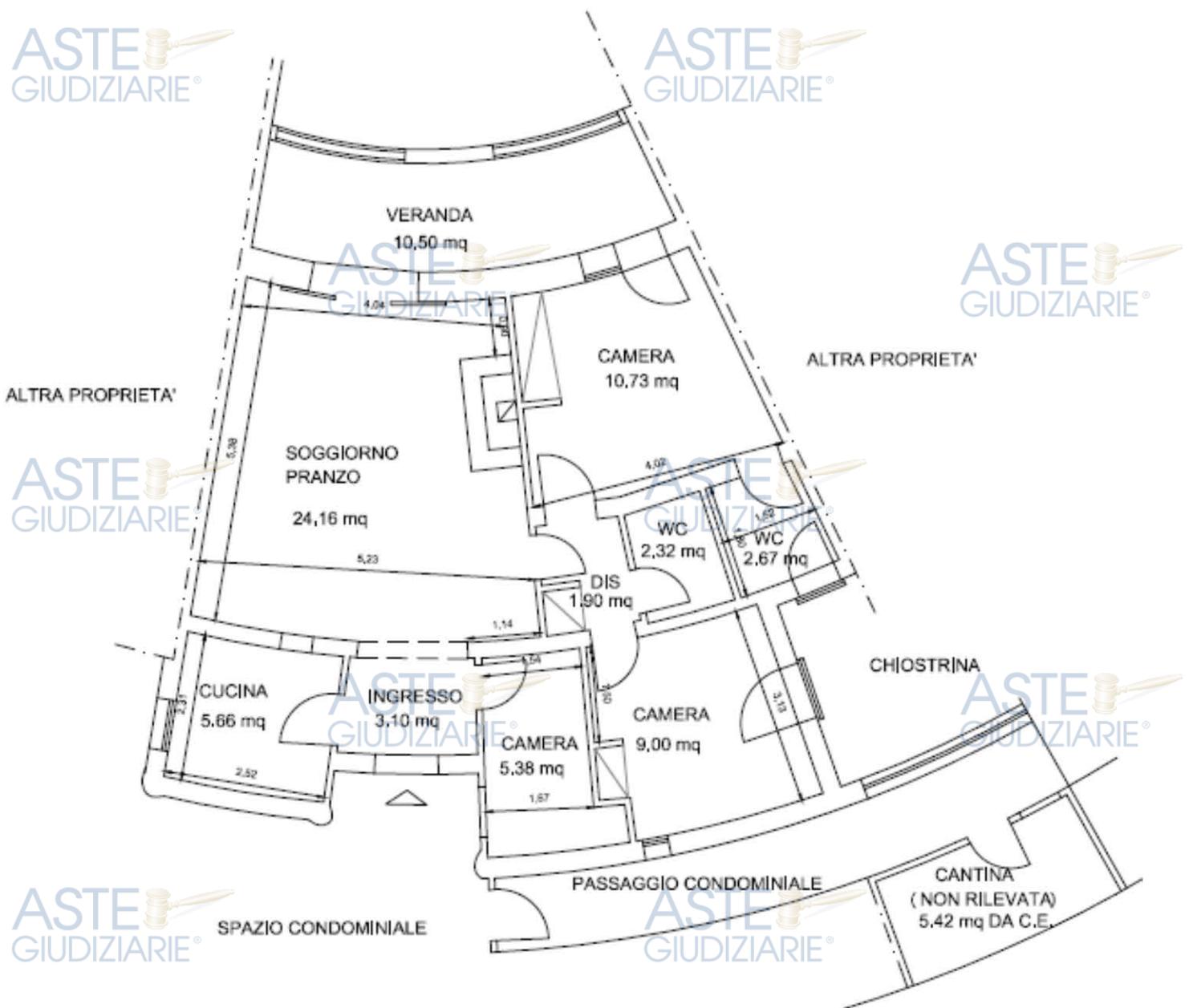
- l'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale (sono presenti modifiche interne che consistono nella realizzazione di due bagni in luogo dell'unico presente in planimetria).
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi in quanto, come per la planimetria catastale, non è riportata in progetto la divisione dei due bagni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Calcolo della consistenza immobiliare

(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
abitazione	mq 104.88	1/1	mq 83.90
terrazza	mq 10.50	0.2	mq 2.10
Cantina non comunicante	mq 5.42	0.2	mq 1.08
<b>TOTALE</b>			<b>mq 87.08</b>



PIANTA DELL'UNITA' IMMOBILIARE E DELLA PERTINENZA

### **Descrizione delle caratteristiche della zona:**

Il fabbricato residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Arzachena, in località Porto Cervo, amena località turistica di rilievo internazionale e dotata di un porto turistico di importanti dimensioni. La località è nota in tutto il mondo come luogo di vacanze di lusso. Porto Cervo è agevolmente raggiungibile con un tragitto di circa 30 minuti di percorrenza dall'aeroporto e dal Porto di Olbia. Il fabbricato è ubicato in prossimità della chiesa Stella Maris, e ha la vista sulla Marina.

### **QUESITO TRE**

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

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

*c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

### **QUESITO QUATTRO**

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

l'immobile risulta correttamente inserito in mappa

La categoria e la consistenza dell'unità immobiliare censita al subalterno 23 corrispondono alla situazione attuale, ma non la distribuzione interna. Pertanto, la sottoscritta CTU dispone la regolarizzazione presso il catasto, predisponendo nuova planimetria contenente la variazione interna rilevate durante l'accesso.

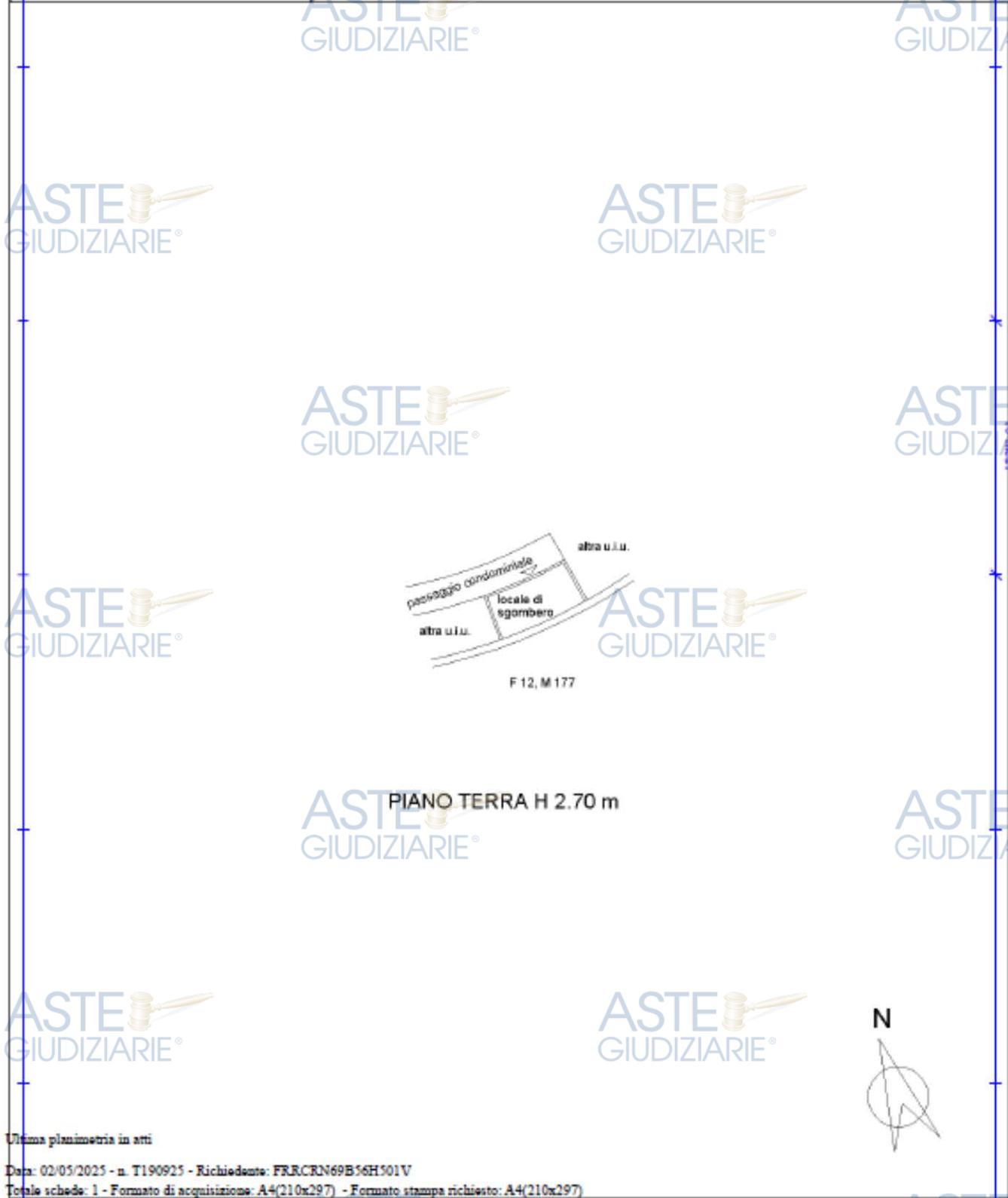
La variazione ha implicato anche di dover scorporare il locale cantina dall'unità immobiliare, creando un diverso subalterno, così come dettato dalle disposizioni di prassi emanate dall'amministrazione catastale dal 01/07/2020

A seguito di variazione catastale effettuata in data 30/04/2025, i nuovi dati relativi all'unità sono i seguenti:

- foglio 12, mappale 177, subalterno 32, categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq.
- Foglio 12, mappale 177, subalterno 33, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie totale 88 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 84 m<sup>2</sup>.

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Sassari</b>	Denominazione protocollo n. <b>SS0080008</b> del <b>30/04/2025</b> Comune di <b>Arzachena</b> Via <b>Stella Maris</b> <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>12</b> Particella: <b>177</b> Subalterno: <b>32</b>	Compilata da: <b>Ferrilli Caterina</b> Iscritto all'albo: <b>Architetti</b> Prov. <b>Sassari</b> <span style="float: right;">N. 272</span>

Planimetria  
 Scheda n. 1      Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 550086608 del 30/04/2025  
Comune di Arzachena  
Via Stella Maris civ. SNC

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 177 Subalterno: 33	Compilata da: Ferrilli Caterina Iscritto all'albo: Architetti Prov. Sassari
--	---

N. 272

Planimetria  
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H 2.70 m



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2025 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 12 - Particella 177 - Subalterno 33 >  
VIA STELLA MARIS n. SNC Piano T

### **QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente (P.d.F.) prevede la destinazione seguente:

Zona F3, aree di interesse turistico normate da lottizzazioni esistenti.

### **QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

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

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

La costruzione è stata realizzata in base a: (**ALLEGATO D**)

- Licenza Edilizia 232/1971 del 13/01/1972
- Concessione in sanatoria n. 38/2010 del 12/02/2010.

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Arzachena, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'unità immobiliare in oggetto presenta una lieve difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio emesso in quanto il bagno esistente nel progetto regolarmente autorizzato è stato diviso in due.

Ordinariamente l'intervento di modifiche interne è eseguibile previa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera b della Legge Regionale 23/1985.

La comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

### **Regolarizzazione urbanistica dell'unità**

In riferimento alle opere in narrativa, eseguite in assenza di suddetta comunicazione, le stesse possono essere facilmente regolarizzate mediante comunicazione tardiva della CILA con il pagamento di una sanzione

amministrativa di 500 euro (art. 15, comma 7, L.R. 23/85).

Per la regolarizzazione urbanistica delle opere è necessario presentare presso il SUAPE del Comune di Arzachena una pratica di CILA tardiva corredata da elaborati grafici, relazioni e documentazione fotografica. Poiché l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica, ma le opere, unicamente interne, non richiedono il Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio (DPR 31/2017, allegato A punto A.1), oltre alla parcella del tecnico che si occuperà di redigere la pratica edilizia, sarà necessario corrispondere unicamente la sanzione amministrativa relativa alla comunicazione tardiva di CILA, che corrisponde a 500,00 € (art. 16, comma 4, L.R. 23/85).

Per la presentazione della comunicazione di CILA tardiva per frazionamento, le spese di spettanza del tecnico incaricato saranno di € 2.000,00 + oneri di legge (IVA 22% e contributo cassa professionale 4%)

In totale le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare saranno pari a:

Oblazione € 500,00

Diritti SUAPE pratica edilizia € 150,00

Spese tecniche € 2'000,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 2537,60

Spese necessarie alla regolarizzazione in totale € 3'187,60

*Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08*

L'unità è provvista di licenza di abitabilità pratica n.232/1971 del 02/07/1973.

È necessario effettuare l'aggiornamento dell'agibilità in seguito alla realizzazione del locale cantina e alla divisione del bagno.

#### **QUESITO SETTE**

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

Il bene pignorato non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli.

#### **QUESITO OTTO**

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

L'unità è soggetta, relativamente all'anno in corso, alle seguenti spese di gestione:

- € 6'182,53 da versare entro il 15/02/2025

Gravano inoltre sull'immobile, come da estratto conto inviato dall'amministratore di condominio:

- € 1256,54 relative all'annualità 2022/2023

- € 2193.93 relative all'annualità 2023/2024

Si allegano estratti conto dall'anno 2022/23 all'anno 2024/25  
(ALLEGATO I)

#### **QUESITO NOVE - "Divisione in lotti"**

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

Nonostante si tratti di due unità immobiliari, la natura pertinenziale dell'immobile a destinazione locale di sgombero rende più redditizio procedere alla vendita come lotto unico.

#### **QUESITO DIECI - "Divisibilità in natura"**

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

L'immobile è pignorato per intero.

#### **QUESITO UNDICI - "Stato del bene"**

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

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era libera. L'unità viene utilizzata dall'usufruttuario occasionalmente durante il periodo delle ferie estive, coma da lui dichiarato.

Non risulta registrato nessun contratto di affitto, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega **(ALLEGATO L)**

#### **QUESITO DODICI**

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

L'immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione.

### **QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”**

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

L'immobile è gravato da oneri e vincoli di natura condominiale come da regolamento di condominio ed estratti conto allegati alla presente (**ALLEGATO I**)



### **QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”**

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

#### **Premessa:**

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 4'000.00 e gli 6'000.00 €/mq.

Considerate le condizioni attuali, la tipologia ed il numero degli ambienti di vita e di servizio interni, si può prendere come riferimento il valore di **5'000,00 €/mq.**

Al valore unitario come sopra calcolato non vengono applicati ulteriori coefficienti riduttivi in quanto il prezzo al metro quadro applicato fa riferimento esattamente ad unità immobiliari edificate contemporaneamente a quelle oggetto della stima.

#### **VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobili censiti al foglio 12, mappale 177, sub 32 (ex sub 23 parte) e sub 33 (ex sub 23 parte)

Valore al metro quadro € 5'000,00 x 87.00 mq = 435'000,00 €.

Al valore come sopra stimato andranno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistica pari a 3'187,60 € per un totale di:

€ 435'000,00 - 3'187,60 = € 431'812,40.

#### **LOTTO UNICO**

**Immobile censito al foglio 12, mappale 177, sub 23**

**PREZZO BASE: 431'812,00 €.**

## ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO C)**
- 4) Copia Concessioni Edilizie **(ALLEGATO D)**
- 5) Copia agibilità **(ALLEGATO E)**
- 6) Estratto di mappa **(ALLEGATO F)**
- 7) Visure ipocatastali **(ALLEGATO G)**
- 8) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO H)**
- 9) Documentazione condominio **(ALLEGATO I)**
- 10) Comunicazione Ag. delle Entrate Contratti di affitto **(ALLEGATO L)**
- 11) Documentazione fotografica **(ALLEGATO M)**
- 12) Elaborati Grafici **(ALLEGATO N)**
- 13) Descrizione diritto di vendita

## Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Arzachena, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°20 pagine inclusa la presente e 13 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 30/04/2025

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli