

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare**

**Esecuzione immobiliare N° 32/2019**  
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**G.E. : Dott.ssa Costanza Teti  
C.T.U. : Geom. Battista Derosas**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 





**ELENCO DEGLI ALLEGATI.**

Allegato A	Verbali dei sopralluoghi.
Allegato B	Ortofoto e stralci cartografie.
Allegato C	Foto esterne.
Allegato D	Foto interne.
Allegato E	Calcolo superfici commerciali.
Allegato F	Estratti mappa, visure storiche e planim.
Allegato G	Certificato di destinazione urbanistica.
Allegato H	Rilievo dello stato attuale.
Allegato I	Concessioni edilizie e grafici allegati.
Allegato L	Documentazione ipotecaria.



## INCARICO

Io sottoscritto Geom. Battista Derosas , nato ad Olbia il 30-10-1961, con studio in Olbia, Via Antonelli n.23, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° d' ordine 3369 , essendo stato nominato dal Giudice dell' esecuzione Dott.ssa Costanza Teti nella causa di cui all' oggetto e prestato il giuramento di rito per via telematica (causa emergenza covid-19) in data 07 ottobre 2021 , ricevevo l' incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

## QUESITI

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

2)descriva, previo necessario accesso, l' immobile pignorato, indicando dettagliatamente : comune, località , via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne , superficie (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 interni ed esterni , "rd interna ed esterna, impianti termici , impianti elettrici) ; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l' esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

3)accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4)proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l' aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del



bene, alla sua correzione o redazione ed all' accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell' elaborato peritale la planimetria catastale;

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

6)indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazioni 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e la eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi , ai fini dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell' art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985 , n.47 ovvero dall' art.46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

11)accerti se l' immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimale il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l' ufficio del



registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

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

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

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

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- -depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematiche, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art.569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- -inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici telematici, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- -allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



- -allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o delle licenze edilizie e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC ;
- -segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

ASTE

\*\*\*\*\*

**ELENCO DEGLI IMMOBILI CENSITI AL N.C.E.U. E N.C.T. DI TEMPIO PAUSANIA ED AL N.C.E.U. DI SANTA TERESA GALLURA.**

- Foglio 183 Tempio Pausania , mappale 1798 , subalterno 6 (p. semint.) , categoria C/6 , Via Val Sesia snc. (N.C.E.U.).
- Foglio 183 Tempio Pausania , mappale 1798 , subalterno 10 (p.t.) di mq 39,00, categoria F/1 (area urbana) , Via Val Sesia snc. (N.C.E.U.).
- Foglio 183 Tempio Pausania , mappale 1798 , subalterno 14 (p.t.) di mq 73,00 , categoria F/1 (area urbana) , Via Val Sesia snc (N.C.E.U.).
- Foglio 177 Tempio Pausania , mappale 782 di mq 154,00 (p.t.) , categoria F/1 (area urbana) , Via Palermo n.2 (N.C.E.U.).
- Foglio 175 Tempio Pausania , mappale 666 di mq 20,00 (N.C.T.).
- Foglio 175 Tempio Pausania , mappale 668 di mq 446,00 (N.C.T.).
- Foglio 182 Tempio Pausania , mappale 415 di mq 600,00 (N.C.T.).
- Foglio 23 Santa Teresa Gallura , mappale 576 , subalterno 3 (p.t.) , categoria A/3 , Via Giovanni Amendola (N.C.E.U.), loc. Porto Pozzo.

**PREMESSA :** In seguito al giuramento di accettazione dell'incarico per via telematica (causa emergenza Covid) del 07-10-2021, il sottoscritto Geom. Battista Derosas in data 22-07-2022 , dalle ore 9,30 alle ore 11,50 , congiuntamente al Geom. Emanuele Murrighili in qualità di incaricato dell'I.V.G. ed in presenza del [REDACTED] , ha effettuato il sopralluogo dei beni in Comune di Tempio ove sono state fatte misurazioni e foto , necessarie per poter rispondere ai quesiti del Giudice.

Il sopralluogo dell'immobile ubicato in Comune di Santa Teresa Gallura , località Porto Pozzo, si è svolto in data 05-08-2022 dalle ore 9,30 alle ore 10,25 , sempre in presenza del sottoscritto , del geom. Emanuele Murrighili e del sig. [REDACTED]

**RISPOSTA AL QUESITO N°1**

1)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;

\*\*\*\*\*

E' stato fatto un controllo delle trascrizioni, iscrizioni, privilegi sui seguenti immobili:

**-- Comune di Tempio (N.C.E.U.) F.183, mapp. 1798, sub. 6-10-14. --**

Esecuzione immobiliare promossa dalla società "PANIFICIO MANCONI DI MARINA MANCONI & C. S.A.S.", con sede a Tempio Pausania, codice fiscale 01423010907, contro la società [REDACTED], con sede a Tempio Pausania, codice [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

**DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILI:**

Nel Comune di Tempio Pausania, in via Val Sesia, snc:

**Autorimessa**, posta al piano S1, categoria C6, di mq. distinta al NCEU **foglio 183, mappale 1798, sub.6.** (vedasi planimetria in ALLEGATO F);

Confina con su. 7-8 e via Val Sesia;

**Area urbana**, posta al piano T, categoria F1, di mq 39, distinta al NCEU **foglio 183, mappale 1798, sub.10;**

Confina con sub. 9-14-2 e via Val Sesia;

**Correttamente intestati in visura catastale**

*I soprascritti immobili derivano dalla soppressione per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del **sub. 1, mappale 1798**, posto al piano T, categoria C6 di mq 81.*

Nel Comune di Tempio Pausania, in via Val Sesia, snc:

**Area urbana**, posta al piano T, categoria F1, di mq 73, distinta al NCEU **foglio 183, mappale 1798, sub. 14**, originato dalla soppressione per frazionamento del Cortile (Bene Comune non Censibile) distinto al NCEU con il **sub. 5, mappale 1798**, posto al piano T.

Confina con i sub. 9-10-2-13 e mappale 2020;

**ERRONEAMENTE intestati in visura catastale alla soc. [REDACTED]**

**[REDACTED] anziché come correttamente in atto e nella visura camerale (vedasi ALLEGATO L) alla soc. [REDACTED]**

Dalla corrispondenza tra l' estratto di mappa , elaborato planimetrico e visure storiche catastali , il soprascritto immobile risulta edificato su area nel Comune di Tempio Pausania, sezione di Tempio, distinta al NCT foglio 183, mappale 1798 Ente Urbano di ha 00.03.50.

Il mappale 1798 Ente Urbano di ha 00.03.50. , deriva dal mappale 583 di ha 00.03.50. , ex mappale 578 di ha 00.13.70. , ex mappale 15 di ha 00.80.29., ex mappale 15 di ha 01.09.22.

## VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

### ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED] con sede a Tempio Pausania , codice fiscale [REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

### STORIA

La soprascritta società [REDACTED]”, con sede a Tempio Pausania, codice [REDACTED] divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dei fabbricati siti nel Comune di Tempio Pausania , via Val Sesia , snc e precisamente , magazzino di mq 63 posto al paiano S1 , confinante con detta Via , proprietà Giua e proprietà Cossu , distinto al NCEU al foglio 183 , mappale 1798, sub.6, posto al piano S1, categoria C6 , di mq 63 , area urbana di mq 73 posta al piano T, confinante con la venditrice, per tre lati salvo altri , distinta al NCEU al foglio 183, mappale 1798 , sub. 10, area urbana di mq 73 posta al piano T, confinante con detta via e residua proprietà della venditrice salvo altri, distinta al foglio 183 , mappale 1798, sub.14, posto al piano T, categoria F1 , di 73 mq , in forza dell' atto di compravendita , avvenuto in data 23-12-2009, con numero di repertorio 140967 , rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia) , trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 15-01-2010 ai nn. 445/332, dalla signora BELLU MARIA DOMENICA, nata a Tempio Pausania il 21-01-1981 **(QUOTA VENDUTA DIRITTI PARI A 1/1).** **ERRONEAMENTE intestati in visura catastale alla so** [REDACTED]

*Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:*

- *E' compresa la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell' intero fabbricato ai sensi dell' art. 1117 c. c. ed in particolare i diritti pari ad 1/4 pro indiviso sull' area adibita a ingresso e diritti pari ad 1/3 pro indiviso sul vano scale , identificate nell' elaborato planimetrico presentato a corredo della domanda di accatastamento rispettivamente con i sub. 11 e 8 (BCNC);*
- *Concessioni : fabbricato edificato anteriormente al 1967 e successivamente è stata rilasciata concessione edilizia n. 64 in data 21-05-2008 per interventi edilizi;*
- *Rilasciato l' attestato di qualificazione energetica;*
- *Prezzo: euro 25.000,00 interamente quietanzato.*

### OSSERVAZIONI:

**IN BASE AI TITOLI DI PROVENIENZA (VEDASI PASSAGGI SOTTO INDICATI) LA SIGNORA BELLU MARIA DOMENICA DISPONEVA DI UNA QUOTA PARI A 5/6 E NON 1/1.**

\*\*\*\*\*

La signora Bellu Maria Domenica , divenne proprietaria degli immobili in oggetto , in forza dei seguenti titoli:

- Per diritti pari a **1/3 di piena proprietà** , dell' autorimessa posta al piano T, sita nel Comune di Tempio Pausania , categoria C6 di mq 81 , distinta nel NCEU al foglio 183 , mappale 1798, sub. 1 e dei fabbricati in corso di costruzione distinti nel NCEU al foglio 183, mappale 1798 , sub. 2-3- e mappale 1798 (senza subalterno) , in morte della madre AMBROSINI FELICINA , nata a Tempio Pausania il 02-07-1949, deceduta in data 16-08-2004 , denuncia di successione per legge , registrata a Tempio in data 24-01-2008 al n. 3 , volume 536, trascritta presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 16-04-2010 ai nn.3914/2397 e successiva dichiarazione di successione modificata , registrata a Tempio in data 07-12-2009 al n. 45, volume 9990 , trascritta presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02-02-2010 ai nn. 1174/763 **(quota indicata in entrambe le successioni diritti pari a 1/3)**  
**SUCCESSIONE MODIFICATA NON VOLTURATA IN CATASTO**
- **La successione modificata viene presentata in quanto la signora Bellu Giuseppina (figlia) rinunciava all' eredità con verbale a rogito Notaio Francesco Gasbarri (Tempio Pausania) in data 07-07-2009 rep. 1835 registrato a Tempio il 08-07-2009.**
- **NELLA SOPRASCRISSA SUCCESSIONE MODIFICATA E' STATA ERRONEAMENTE INDICATA LA QUOTA DI POSSESSO PARI A 1/3 ANZICHE' COME CORRETTAMENTE 1/2.**
- **PER CAPIRE SE TRATTASI DI ERRORE MATERIALE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E' NECESSARIO CHIEDERE LA COPIA DELLA SUCCESSIONE C/O AGENZIA ENTRATE DI TEMPIO.**
- **SE ANCHE NEL TITOLO DELLA SUCCESSIONE E' INDICATA LA QUOTA DI 1/3 ANDREBBE PRESENTATA LA SUCCESSIONE MODIFICATA PER INDICARE LA QUOTA DI 1/2.**
  
- Per diritti pari a **1/2 ciascuna di piena proprietà** , alle signore Bellu Maria Domenica e Ambrosini Felicina, dell' autorimessa posta in via Val Sesia al piano T, sita nel Comune di Tempio Pausania , categoria C6 di 81 mq , distinta nel NCEU al foglio 183, mappale 1798 sub.1 e dei fabbricati, posti in via Val Sesia distinti al NCEU al foglio 183 , mappale 1798 sub.2, posto al piano T , categoria A3 di 4,5 vani – sub.3 , posto al piano 1, categoria F3 – sub.4, posto al piano 2,categoria F3, in morte del rispettivo padre e Coniuge , signor BELLU ANTONIO MARIA , nato a Luras il 22-02-1939,

deceduto in data 02-03-2001, denuncia di successione per legge, registrata a Tempio Pausania in data 27-12-2007 al numero 34, volume 535, trascritta presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19-07-2010 ai nn. 7950/4726 e successiva dichiarazione di successione modificata , registrata a Tempio in data 07-12-2009 al numero 46, volume 9990 , trascritta presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02-02-2010 ai nn. 1176/765 (quota lasciata in eredità diritti pari a 1/1).

**SUCCESSIONE MODIFICATA NON VOLTURATA IN CATASTO.**

**La successione modificata viene presentata in quanto la signora Bellu Giuseppina (figlia) rinunciava all' eredità con verbale a rogito Notaio Francesco Gasbarri (Tempio Pausania) in data 07-07-2009 rep. 1835 registrato a Tempio il 08-07-2209.**

\*\*\*\*\*

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania , **dal 15-01-2010 a tutto il 03-08-2022**, risulta presente quanto segue :

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 04-03-2019 , con numero di repertorio 206/2019 , rogante **Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania)**, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13-03-2019 ai nn. 2349/1522 **a favore della società "PANIFICIO MANCONI DI MARINA MANCONI & C. S.A.S."** , con sede a Tempio Pausania codice fiscale 01423010907, **contro la società [REDACTED]** , con sede a Tempio Pausania , codice fiscale [REDACTED] , **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, su diversi immobili tra cui gli immobili siti nel Comune di Tempio Pausania distinti nel NCEU al foglio 183 , mappale 1798 , sub. 6-10-14.

#### **OSSERVAZIONI:**

manca la continuità delle trascrizioni , ai sensi dell' art. 2650 c.c. , conseguentemente alla mancata trascrizione dell' accettazione di eredità , in morte dei signori : **AMBROSINI FELICINA e BELLU ANTONIO MARIA.**

**Si precisa che è possibile trascrivere l' accettazione tacita di eredità in virtù dell' atto di vendita del 23-12-2009 rep. 140967 rogante Dott. Eugenio Castelli , previo accertamento della quota di possesso indicata nella dichiarazione di successione della signora Ambrosini Felicina.**

**--- Comune di Tempio (N.C.E.U.) F.177, mapp.782. ---**

Esecuzione immobiliare promossa dalla società "PANIFICIO MANCONI DI MARINA MANCONI & C. S.A.S. " , con sede a Tempio Pausania, codice fiscale 01423010907, contro la società [REDACTED]



, con sede a Tempio Pausania , codice fiscale [REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

#### DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE :

Nel Comune di Tempio Pausania , in via Palermo n.2.  
Area urbana , posta al piano T. , categoria F1 , distinta al NCEU foglio 177 mappale 782 ( ex scheda n.53 del 30-01-1974).

*Erroneamente intestato in visura catastale alla soc. [REDACTED] anziché come correttamente in atto e nella visura camerale alla soc. [REDACTED]*

*Dalla corrispondenza tra estratto di mappa , elaborato planimetrico e visure storiche catastali, il soprascritto immobile insiste su area nel Comune di Tempio Pausania, sezione Tempio, distinta al NCT foglio 177, mappale 140 Ente Urbano di ha 00.04.95.*

Il mappale 140 Ente Urbano di ha 00.04.95. , deriva dalla soppressione e fusione dei seguenti mappali:

- mappale 140 di ha 00.03.41. , ex mappale 140 di ha 00.07.20.
- mappale 346 di ha 00.01.54. , ex mappale 140 di ha 00.07.20.

#### VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

#### ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED] con sede a Tempio Pausania , codice fiscale [REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

#### STORIA

La soprascritta società "[REDACTED]" con sede a Tempio Pausania , codice fiscale 01 [REDACTED] 0903 , divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà , del terreno sito nel Comune di Tempio Pausania , e precisamente , cortile prospiciente la via Palermo , della superficie di circa 160 mq , confinante con detta via , proprietà Giua per due lati e proprietà Baltolu , distinto al NCEU al foglio 177 mappale 782, in forza dell' atto di compravendita , avvenuto in data 31-07-2006 , con numero di repertorio 133963, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia) , trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 11-08-2006 ai nn. 11404/7652, dalla signora GIUA RITA , nata a Cagliari il 29-08-1957.

#### *Atto correttamente volturato in Catasto.*

*Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue :*

- C.D.U. rilasciato dal Comune di Tempio in data 18-07-2006;
- Pregiudizievoli : libero;
- Prezzo di euro 8.000,00 interamente quietanzato;
- I contraenti si sono avvalsi dell' opera dell' agenzia immobiliare PRINCE per un costo complessivo di euro 600,00. Interamente pagati;

\*\*\*\*\*

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania , dal 11-08-2006 a tutto il 03-08-2022, risulta presente quanto segue :

- **Pignoramento immobiliare** , notificato in data 04-03-2019 , con numero di repertorio 206/2019 , rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13-03-2019 ai nn. 2349/1522 a favore della società "PANIFICIO MANCONI DI MARINA MANCONI & C. S.A.S." , con sede a Tempio Pausania , codice fiscale 01423010907, contro la società [REDACTED] , con sede a Tempio Pausania, codice fiscale [REDACTED] 003 , per ragioni pari a 1/1 di proprietà , su diversi immobili tra cui l' area urbana posta nel Comune di Tempio Pausania , distinta nel NCEU al foglio 177, mappale 782.

### **Comune di Tempio(NCT) F.182 mapp. 415-F.175 mapp.666-668**

Esecuzione immobiliare promossa dalla società "PANIFICIO MANCONI DI MARINA MANCONI &C. S.A.S.", con sede a Tempio Pausania , codice fiscale 01423010907 , contro la società [REDACTED] con sede a Tempio Pausania , codice fiscale [REDACTED] 20903, per ragioni pari a 1/1 di proprietà .

#### **DESCRIZIONE CATASTALE TERRENI:**

Nel Comune di Tempio Pausania , terreno distinto al NCT al foglio 182:

- **Mappale 415 parco pubblico di ha 00.06.00.** (confina con mapp. 408, via Puccini , vale Giovanni XXIII e foglio 175 mappali 666-668).

Nel Comune di Tempio Pausania , terreno distinto al NCT al foglio 175:

- **Mappale 666 pascolo di ha 00.00.20.,** ex mappale 494 di ha 00.02.05., ex mappale 376 di ha 00.08.83. (confina con mapp. 668-1067 e viale Giovanni XXIII—foglio 182, mappale 415).
- **Mappale 668 orto irrig. Di ha 00.04.46. ,** ex mappale 496 di ha 00.15.10., ex mappale 378 di ha 00.34.17. (confina con mapp. 1067-990-666 e via Puccini –foglio 182 mappale 415).

*Erroneamente intestati in visura catastale in quanto la società che acquista è e non come descritto in visura catastale* [REDACTED]

#### **VISURA IPOTECARIA VENTENNALE.**

#### **ATTUALE PROPRIETARIO**

[REDACTED] con sede a Tempio Pausania, codice fiscale 0149 [REDACTED] 003, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

## STORIA

La soprascritta società [REDACTED], con sede a Tempio Pausania, codice fiscale 01[REDACTED]20903, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dei terreni siti nel Comune di Tempio, località Muzzetto, distinti al NCT al Foglio 182 mappale 415 di ha 00.06.00. – Foglio 175 mappale 666 di ha 00.00.20.—Foglio 175 mappale 668 di ha 00.04.46., in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 19-12-2001, con numero di repertorio 47319, rogante Notaio Roberto Goveani (Olbia), trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 05-01-2002 ai nn. 165/151, dalla società SCANO & SOTGIU S.N.C. DI SCANO ANDREA & DOMENICO & C. con sede a Tempio Pausania, codice fiscale 01207420900.

Atto **ERRONEAMENTE** volturato in Catasto alla soc. [REDACTED]

Nella soprascritta nota viene precisato quanto segue :

- *Relativamente all' area edificabile in oggetto è stata rilasciata una Concessione Edilizia n. 160 in data 20-10-2001, per la costruzione di un fabbricato.*
- *Sul terreno compravenduto esiste una servitù di passaggio di fognature e acqua a favore del fondo confinante di proprietà del signor Giuseppe Luciano.*

\*\*\*\*\*

Consultati i documenti e i registri custoditi presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 05-01-2002 a tutto il 03-08-2022, risulta presente quanto segue :

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 04-03-2019, con numero di repertorio 206/2019, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13-03-2019 ai nn. 2349/1522 a favore della società "PANIFICIO MANCONI DI MARINA MANCONI & C. S.A.S.", con sede a Tempio Pausania, codice fiscale 01423010907, contro la società "[REDACTED]", con sede a Tempio Pausania, codice fiscale 01[REDACTED]03, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili tra cui i terreni siti nel Comune di Tempio Pausania distinti nel NCT al foglio 175, mappali. 666-668 e foglio 182, mappale 415.

**Comune di S. Teresa Gallura (NCEU) F. 23, mapp.576, sub.3**

Esecuzione immobiliare promossa dalla società " PANIFICIO MANCONI DI MARINA MANCONI & C. S.A.S.", con sede a Tempio Pausania, codice fiscale 01498620903, per ragioni pari a 1/1 di proprietà .

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE:

Nel Comune di Santa Teresa Gallura , località Porto Pozzo , via Amendola snc:

- **Appartamento**, posto al piano T, categoria A3 , di vani 4 , distinto al NCEU al foglio **23** , mappale **576** , sub. **3**, con annessi cortili , (vedasi planimetria in ALLEGATO F) , derivante dalla variazione della destinazione del mappale **576** , sub. **3** categoria **F3** (confinante con i sub. 1-2 e propr. Paggiolu e Ziruddu);

*Erroneamente intestato in visura catastale alla soc. [REDACTED] anziché come correttamente in atto e nella visura camerale alla società [REDACTED]*

#### **BENI COMUNI NON CENSIBILI:**

- **Sub. 1 cortile** ;

#### **OSSERVAZIONI:**

*DALLA RAPPRESENTAZIONE NELL' ELABORATO PLANIMETRICO IL SUB. 1 NON E' CORTILE MA E' LA SCALA DI ACCESSO AI SUB. 4 E 5 (COSI' COME CORRETTAMENTE RIPORTATO NEL TITOLO DI PROVENIENZA VEDASI PASSAGGIO SOTTO DESCRITTO).*

*Dalla corrispondenza tra estratto di mappa , elaborato planimetrico e visure storiche catastali, il soprascritto immobile risulta edificato su area nel Comune di Santa Teresa Gallura , distinta al NCT foglio **23**, mappale **576** Ente Urbano di ha **00.03.44**.*

*Il mappale **576** Ente Urbano di ha **00.03.44** , deriva dalla soppressione del mappale **167** di ha **00.03.97**.*

#### **VISURA IPOTECARIA VENTENNALE**

#### **ATTUALE PROPRIETARIO**

[REDACTED], con sede a Tempio Pausania , codice fiscale 014 [REDACTED] 3 , per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

#### **STORIA**

La soprascritta società [REDACTED] , con sede a Tempio Pausania , codice fiscale 01498620903, divenne proprietaria , per ragioni pari a 1/1 di proprietà, del fabbricato sito nel Comune di Santa Teresa Gallura , frazione di Porto Pozzo, via Amendola snc, distinto al NCEU al Foglio **23**, mappale **576**, sub.**3** , in forza dell' atto di compravendita avvenuto in data 03-05-1994 , con numero di repertorio 16041 ,rogante Notaio Fabio Papaccio (Olbia) , trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17-05-1994 ai nn.3113/2268 , dal signorMANNONI OTTAVIO ,nato a Santa Teresa Gallura il 09-09-1924.

*Atto correttamente volturato in Catasto.*

*Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:*

- Le parti hanno dato atto che il mappale 576 sub.1 , (BCNC) è comune soltanto ai sub. 4 e 5.

OSSERVAZIONI :

NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE LA SOCIETA' E' STATA ERRONEAMENTE INDICATA CON LA DENOMINAZIONE M.L.U. DI LORIGA GIOMMARIA & C. S.N.C., ANZICHE' COME CORRETTAMEN

\*\*\*\*\*

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania , dal 17-05-1994 a tutto il 03-08-2022, risulta presente quanto segue :

- **Ipoteca volontaria a garanzia del mutuo** , stipulata in data 10-10-2018 , con numero di repertorio 109401, rogante Notaio Vincenzo Pistilli (Olbia) , per capitale [redacted] totale [redacted] tasso interesse annuo 3,1% , per la durata di 10 anni, iscritta presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 18-10-2018 ai nn.8533/1291, a favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. , con sede a Cagliari , codice fiscale 01564560900 contro la so [redacted] [redacted] per ragioni par a 1/1 di proprietà, sull immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura , distinto al NCEU, Foglio 23, mappale 576, sub.3 , categoria A3 di 4 vani.
- **Pignoramento immobiliare** , notificato in data 04-03-2019 , con numero di repertorio 206/2019 , rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania) , trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13-03-2019 ai nn. 2349/1522 a favore della società "PANIFICIO MANCONI DI MARINA MANCONI & C. S.A.S.", con sede a Tempio Pausania, codice fiscale 01423010907 , contro la società [redacted] , con sede a Tempio Pausania , codice fiscale 01 [redacted] 3 , per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili tra cui l' immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, distinto al NCEU al foglio 23, mappale 576, sub. 3.

## RISPOSTA AL QUESITO N°2

2)descrive, 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 interni ed esterni , "rd interna ed esterna, impianti termici , impianti elettrici) ; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l' esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

\*\*\*\*\*

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati , parte in Comune di Tempio , parte in Comune di Santa Teresa di Gallura , così come descritto a pagina 6 .  
Sarà mia cura analizzarli singolarmente e verificare se vi sono differenze tra la situazione reale e quanto dichiarato agli uffici del Catasto.  
Successivamente (risposta al quesito n.6) verificherò se quanto è stato edificato, corrisponde a ciò che i rispettivi uffici urbanisti comunali competenti hanno autorizzato (vedasi C.E. e grafici approvati in ALLEGATO I).

### **F.183 Tempio Pausania, mappale 1798, sub. 6-10-14 , via Val Sesia.**

- **Il subalterno n.6** al piano seminterrato (categoria C/6) , in realtà non esiste più in quanto è stato frazionato.  
Si sono sostanzialmente create n. 2 unità immobiliari a destinazione d'uso cantina , aventi rispettivamente una superficie commerciale di mq 11,04 e mq 27,82 (vedasi ALLEGATO E e ALLEGATO H).  
Le opere , sono sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e della L.R. 23/85 in quanto realizzate abusivamente senza le dovute autorizzazioni.
- **Il subalterno n.10** al piano terra (categoria F/1) , in realtà non esiste. Su quella area urbana di mq 39,00, in forza della C.E. n.64 del 21-05-2008 è stata realizzata una unità immobiliare a destinazione residenziale della superficie commerciale di mq 41,46 (vedasi ALLEGATO E e ALLEGATO H).  
In fase di realizzazione sono state apportate delle piccole modifiche a quanto autorizzato che è possibile sanare ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e della L.R. 23/85.
- **Il subalterno n.14** al piano terra (categoria F/1) di mq 73,00 , non ha subito variazioni.

I tre subalterni appena decritti fanno parte di un piccolo complesso immobiliare che si sviluppa su quattro livelli (Piano S-T-1°-2°) , non ancora ultimato (vedasi foto ALLEGATO C e ALLEGATO D) ed ubicato a Tempio in Via Val Sesia.

Essi sono stati edificati in una zona che l' O.M.I. classifica : D1/Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO , dotata di tutti i servizi necessari quali :banche , ufficio postale e varie attività commerciali.

Secondo il **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al PPR (adottato con delibera di Consiglio Comunale n.24 del 16 luglio 2020)** , il lotto interessato ricade in zona B2 di completamento e più precisamente nel comparto B2/49 (vedasi dati planivolumetrici in ALLEGATO B).

#### CONFINI

- A Nord con Via Val Sesia.
- A Sud con mappale 2020 (Ditta Falchi) e mappale 1398 (Ditta Marras).
- A Est con mappale 1289 (Ditta AS Costruzioni).
- A Ovest con mappale 582.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato.
- Strutture verticali con doppio blocchetto cementizio da 20 cm + intercapedine da 5 cm , per uno spessore totale di 47 cm.
- Pareti interne in forato da 8 cm.
- Non vi sono intonaci esterni.



- Intonaco civile per interni spessore mm 15,00.
- Solaio in latero cemento.
- Copertura a falde con tegole tipo coppo.
- Infissi esterni in legno con doppio vetro.
- Non vi sono infissi interni.
- Non c'è pavimentazione , al momento solo un massetto cementizio.
- Non vi sono rivestimenti.
- Predisposizione dell' impianto elettrico.
- Non vi è collegamento alla rete idrica e alla rete fognaria comunale.

**F.177 Tempio Pausania , mappale 782 (area urbana di mq154), via Palermo.**

Si tratta più precisamente di un' area di mq 154,00, che ha un fronte strada di m. 11,50 ed una profondità di m. 13.,50, ubicata alla periferia di Tempio , a m. 60 in linea d' aria dal cimitero comunale.

Tale area come si può vedere in ALLEGATO C è recintata da una muratura mista composta da cantonetti di granito e blocchi cementizi , ha un accesso carraio con cancellata metallica e l' intera superficie è stata pavimentata con un massetto carrabile in calcestruzzo.

Attualmente viene utilizzata dalla M.L.U snc di Loriga G., come deposito di materiali edili e ricovero dei mezzi meccanici utilizzati nell' attività lavorativa.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al PPR (adottato con delibera di Consiglio Comunale n.24 del 16 luglio 2020) , l' area ricade in zona B2 di completamento , comparto B3/35 all' interno del quale a quel lotto specifico identificato con la lettera ( t ) non è stata però assegnata alcuna volumetria .

L' O.M.I. classifica la zona come : D1/Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO.

**CONFINI**

- A Nord/Est con via Palermo
- A Sud/Ovest con mappale 140 del N.C.T.
- A Nord/Ovest con mappale 140 del N.C.T.
- A Sud/Est con mappale 169 del N.C.T. (ditta Turchi).

**F.175 Tempio, mapp. 666-668 (N.C.T.)---F. 182 Tempio mapp. 415 (N.C.T.)  
Via G. Puccini---Via Giovanni XXIII.**

Si tratta più precisamente di un' area edificabile di forma trapezoidale, che si affaccia su due strade , che ha una superficie catastale di mq 1066,00 , pari alla sommatoria delle superfici dei mappali sopra elencati.

Non è stato fatto un rilievo del lotto con strumentazioni topografiche , comunque per dare un' idea della sua estensione , le dimensione grafiche estrapolate dall' estratto catastale depositato in Catasto, sono : un fronte strada su via Puccini di m. 40, un fronte strada su via Giovanni XXIII di m. 28 ed una profondità che va da un minimo di m. 25 ad un massimo di m. 50.

Su via Puccini l' area è delimitata da porzioni di muratura in blocchetti e da rete metallica , su via Giovanni XXIII è delimitata da una rete metallica e i restanti 2 lati sono delimitati dalle recinzioni dei lotti confinanti.



Il lotto come è già stato detto è edificabile , rispettando la distanza di m. 5,00 dai confini e m. 6,00 dalle strade.

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al PPR (adottato con delibera di Consiglio Comunale n.24 del 16 luglio 2020) , colloca l' area quasi totalmente in zona B4 di completamento urbano ,comparto B4/04 , fatta eccezione per una piccola superficie che ricade in zona C2 di espansione urbanistica comparto C2/13 (vedasi cartografia e dati planivolumetrici in ALLEGATO B).

L' O.M.I. classifica la zona come D1/Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO.

#### CONFINI

- A Nord con via G. Puccini.
- A Sud con via Giovanni XXIII.
- A Est con mappale 408 (ditta Mossa).
- A Ovest con mapp. 990 e 1067.

#### **F. 23 Santa Teresa Gallura , mapp. 576, sub.3, via Amendola ,loc. Porto Pozzo.**

L' unità immobiliare sopra descritta si trova a 12 km dal comune di Santa Teresa Gallura e più precisamente nella frazione di Porto Pozzo , piccolo borgo marinaro di 300 abitanti , meta turistica e vacanziera , famosa per l'omonima spiaggia , per il piccolo porto adatto ad imbarcazioni da diporto e per il bellissimo paesaggio di macchia mediterranea offerto dalla penisola di Coluccia , sulla quale il borgo si affaccia.

Porto Pozzo piccola frazione qual' è , non offre tutte le comodità dei grossi centri abitati , comunque la sua posizione geografica a 12 km da Santa Teresa e a 13 km da Palau permette di raggiungere questi luoghi in appena 10/15 minuti d' auto.

Il bene oggetto di perizia , fa parte di un piccolo complesso immobiliare composto da n.4 unità abitative realizzate in forza della C.E. n. 1754 del 13/10/1992 (vedasi grafici approvati in ALLEGATO I) , si trova in via Amendola al piano terra , ha una superficie commerciale di mq 80,59 (vedasi calcoli in ALLEGATO E) ed è stata realizzata come da concessione edilizia , ad eccezione di una porzione di muratura del bagno, che ha subito uno spostamento di m. 0,60.

L' Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. classifica la zona come E3/Suburbana/SAN PASQUALE E PORTO POZZO.

Nel P.U.C. vigente del comune di Santa Teresa Gallura , adeguato al P.P.R. e al P.A.I. il lotto interessato ricade in ZONA B di completamento.

#### CONFINI

- A Nord/Est con via Amendola.
- A Sud/Ovest con mappale 169 (ditta Ziruddu).
- A Sud/Est con il mappale 228.
- A Nord/Ovest con il mappale 830.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni in cemento armato.
- Pareti esterne in POROTON da 25 cm.
- Pareti interne in mattone forato da 8 cm.
- Solaio in latero cemento.
- Copertura a falde con nido d'ape.



- Manto di copertura con tegole curve isolate tipo coppo.
- Infissi esterni in legno con vetro/camera ed alluminio (persiane).
- Infissi interni in legno massello.
- Pavimentazione in monocottura.
- Rivestimenti con mattonelle di ceramica.
- Impianto elettrico sottotraccia con quadro a settori.
- Non c'è impianto di climatizzazione.
- Impianto idrico collegato alla rete comunale.
- Impianto fognario collegato alla rete comunale.



### **RISPOSTA AL QUESITO N°3**

3)accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

\*\*\*\*\*

I dati riportati nel pignoramento consentono l' univoca individuazione del bene.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°4**

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

\*\*\*\*\*

Le 2 unità immobiliari al piano seminterrato con destinazione d'uso C/2 (magazzini e locali di deposito) non ancora ultimate ed ottenute dal frazionamento del garage C/6,censito al F. 183 di Tempio, mappale 1798 , subalterno 6, andrebbero come da prassi accatastate in categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione).

Così dicasi per l'unità abitativa residenziale al piano terra , non ancora ultimata e realizzata sopra l' area urbana F/1 , censita al F. 183 di Tempio , mappale 1798 , subalterno 10.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°5**

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

\*\*\*\*\*

Vedasi certificato di destinazione urbanistica in ALLEGATO G.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°6**

6)indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazioni 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e la eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi , ai fini dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell' 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;

\*\*\*\*\*

L' edificazione della costruzione ubicata a **Tempio in via Val Sesia** è avvenuta in forza della **Licenza Edilizia n.128 del 02-07-1977** (abitazione di nuova costruzione) alla quale ha fatto seguito la **Concessione Edilizia n. 64 del 21-05-2008** (accertamento di conformità di una casa di civile abitazione ai sensi della L.R. 23/85).

In fase di sopralluogo tuttavia è stato constatato che quanto approvato/sanato con la **C.E. 64 del 21-05-2008** non corrisponde allo stato di fatto.

Più precisamente è avvenuto quanto segue :

- Il locale al piano seminterrato a destinazione d' uso **GARAGE C/6** è stato frazionato in due unità immobiliari a destinazione d'uso non residenziale **C/2** cantina, ad oggi non ancora ultimate.
- L' unità immobiliare residenziale al piano terra non ancora ultimata è stata realizzata con una diversa distribuzione degli spazi interni.

Queste varianti sono urbanisticamente ammissibili e sono sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e della L.R. 23/85 , ma questo ovviamente ha un costo che sarà detratto dal valore di stima dei beni interessati.

Di seguito saranno quantificate orientativamente ed elencate le spese per regolarizzare tali opere :

- Per regolarizzare la **CANTINA (A)** della superficie utile di mq **27,47** al piano seminterrato sarà necessario : monetizzare (**167,00 €/mq**) la superficie parcheggio soppressa con la sua realizzazione , pagare il doppio (poiché si tratta di accertamento di conformità) della sanzione pari al 7,5% del computo metrico delle opere realizzate abusivamente ed infine aggiornare la situazione catastale.  
Quantifico tale spesa orientativamente in **€ 6000,00.**
- Per regolarizzare la **CANTINA (B)** della superficie utile di mq **33,43** al piano seminterrato , la procedura è identica .  
Quantifico tale spesa orientativamente in **€ 7500,00.**
- Per regolarizzare l' **appartamento al piano terra** della superficie utile di mq **36,80** , le spese sono le stesse ma non sarà necessario monetizzare superficie parcheggio.  
Quantifico tale spesa orientativamente in **€ 1500,00.**

**Preciso che la procedura appena descritta mi è stata confermata dall' Ufficio Comunale competente.**

GIUDIZIARIE.it



L' edificazione della costruzione ubicata in comune di Santa Teresa di Gallura , località Porto Pozzo , via Amendola è avvenuta in forza delle Concessioni Edilizie n. 1490/90 e n.1754/92. (vedasi grafici in ALLEGATO I). La realizzazione è avvenuta come da progetto.

Dalle ricerche fatte negli archivi dei comuni di Tempio e di Santa Teresa di Gallura , per tali fabbricati non risultano richieste di agibilità.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°7**

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

\*\*\*\*\*

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi , livelli ed usi civici (vedasi certificato di destinazione urbanistica in ALLEGATO G).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°8**

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

\*\*\*\*\*

Non vi è condominio , pertanto i fabbricati oggetto di pignoramento ubicati a : Tempio in via Val Sesia e a Santa Teresa Gallura in località Porto Pozzo , via Amendola , non hanno avuto e non hanno spese condominiali.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°9**

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

\*\*\*\*\*

Ritengo , che il subalterno 14 (F/1) di mq 73,00 , mappale 1798 , F. 183 Tempio sia da accorpare all' unità immobiliare B (C/2) creata al piano seminterrato , in quanto passaggio esclusivo per poter accedere a quest'ultima (vedasi pagina 3 ALLEGATO H).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°10**

10)dica, nel caso in cui l' immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all' identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Uffici Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l' esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell' intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità



eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3giugno 1940, n. 1078;

\*\*\*\*\*

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/1.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°11**

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

\*\*\*\*\*

Gli immobili non sono occupati e sono attualmente nella disponibilità della società debitrice.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°12**

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

\*\*\*\*\*

Non sussiste questa condizione.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°13**

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

\*\*\*\*\*

Non vi è nulla di quanto sopra menzionato (vedasi c.d.u. in ALLEGATO G).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°14**

14)determini il valore di mercato dell' immobile tenendo conto della superficie di quest' ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restategli 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. L'esperto dovrà:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- -riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema ;
- -depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematiche, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all' art.569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- -inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione , la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- -allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- -allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o delle licenze edilizie e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d' accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall' occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC ;
- -segnalare tempestivamente al giudice dell' esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all' accesso;

\*\*\*\*\*

La stima immobiliare è stata fatta in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio di **stima sintetico comparativa** , basata sul confronto diretto tra i beni oggetto di perizia ed altri similari presenti sul mercato.

Per la determinazione del valore al mq dei fabbricati , si è tenuto conto dell'ubicazione , dell' età , della qualità delle strutture , delle finiture e come nel caso delle unità immobiliari di Tempio , del fatto che esse sono ancora da ultimare . Vale a dire che si sono considerate le caratteristiche intrinseche / estrinseche di tutti i beni compresi i due lotti di terreno inedificati .

Si è proceduto quindi , andando alla ricerca dei prezzi attuali di mercato delle varie zone , resi pubblici e provenienti da fonti varie così come di seguito riportate :

- Quotazioni residenziali **O.M.I.** (Osservatorio del mercato immobiliare) zona D1 Tempio Pausania (Periferica / **AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO**) . **Min. 600 €/mq – Max. 900 €/mq.**
- Quotazioni residenziali Tempio Pausania **Borsino Immobiliare ( ZONA AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO)**. **Min. 648 €/mq – Max. 854 €/mq.**

- Quotazioni residenziali **Mercato Immobiliare info** Comune di Tempio Pausania. **Min. 450€/mq – Max. 1350 €/mq.**
- Quotazioni residenziali **O.M.I. (Osservatori del mercato immobiliare)** zona E3 Santa Teresa Gallura (Suburbana / SAN PASQUALE E PORTO POZZO). **Min. 2000 €/mq – Max. 3000 €/mq.**
- Quotazioni residenziali Santa Teresa Gallura **Borsino Immobiliare (ZONA SAN PASQUALE E PORTO POZZO).** **Min. 1645 €/mq – Max. 2487 €/mq.**
- Quotazioni residenziali **Mercato Immobiliare info** Comune di Santa Teresa Gallura. **Min. 1550 €/mq – Max. 3150 €/mq.**
- Verifiche dei prezzi riportati sugli annunci pubblicati online.
- Consultazione professionisti che si occupano di compravendite immobiliari.

**Il calcolo della superficie commerciale degli immobili è stato fatto in un elaborato a parte e precisamente nell' ALLEGATO E.**

**Il Decreto e le Norme di riferimento sono : il D.P.R. 138/98 – le NORME UNI :10750/2005 – e - 15733/2011.**

**Ciò premesso , sulla base dei dati sopra riportati ho attribuito :**

- All' **unità immobiliare A (cantina)** al piano seminterrato di via Val Sesia a Tempio , ottenuta dal frazionamento del sub. 6 (garage) , mappale 1798 , Foglio 183 di Tempio , **avente sup. comm. di mq 11,04, il valore di 1350,00 €/mq.**
- All' **unità immobiliare B (cantina)** al piano seminterrato di via Val Sesia a Tempio, ottenuta dal frazionamento del sub. 6 (garage), mappale 1798, Foglio 183 di Tempio , **avente sup. comm. di mq 27,82 , il valore di 1000,00 €/mq.**
- All' **unità immobiliare (abitazione)** al piano terra di via Val Sesia a Tempio , realizzata sopra il sub. 10 (area urbana) , mappale 1798 , Foglio 183 di Tempio , **avente sup. comm. di mq 41,46 , il valore di 600,00 €/mq.**
- Al **lotto inedificabile di mq 154,00** ubicato in via Palermo , censito al Foglio 177 di Tempio , mappale 782 , **il valore di 110,00 €/mq.** Ho ritenuto dare questo valore al mq , per il fatto che il massetto carrabile su tutta la superficie del lotto e la recinzione su tutti i lati , rappresentino comunque un valore aggiunto.
- Al **lotto edificabile di mq 1066,00** su via Puccini e via Giovanni XXIII , censito al F.175 Tempio , mappali 666-668 e F.183 Tempio , mappale 415 , **il valore di 180,00 €/mq.**
- All' **unità immobiliare (abitazione)** al piano terra di via G. Amendola , località Porto Pozzo , comune di Santa Teresa Gallura , censita al Foglio 23 di Santa Teresa Gallura , mappale 576, sub. 3, **avente sup. comm. di mq 80,59 , il valore di 1650,00 €/mq.**



## CALCOLO DEL VALORE DEI BENI

N.B. I calcoli presumibili delle detrazioni sotto menzionate e necessarie alla regolarizzazione urbanistica, sono nella risposta al quesito n.6.

- Unità imm. A al piano semint. (mq 11,04 x € 1350,00) = € 14904,00 al quale vanno detratte € 6000,00 della regolarizzazione urban. = € 8.904,00.
- Unità imm. B al piano semint. (mq 27,82 x € 1000,00) = € 27820,00 al quale vanno detratte € 7500,00 della regolarizzazione urban. = € 20.320,00.
- Unità imm. al piano terra (mq 41,46 x € 600,00) = € 24876,00 al quale vanno detratte € 1500,00 della regolarizzazione urban. = € 23.376,00.
- Lotto terreno via Palermo (mq 154,00 x € 110,00) = € 16.940,00.
- Lotto terreno via Puccini (mq 1066,00 x € 180,00) = € 191.880,00.
- Unità imm. Porto Pozzo (mq 80,59 x € 1650,00) = € 132.973,50.
  
- Valore di stima.....€ 394.393,50.
- VALORE DI STIMA ARROTONDATO.....€ 395.000,00.

**VALORE DI STIMA = € 395.000,00.**

(EURO/TRECENTONOVANTACINQUEMILA/00)

Olbia 02-09-2022.

ASTE  
IL C.T.U. GIUDIZIARIE.it

Geom. Battista Derosas

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

