



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. PASELLA DELIA
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E 51/2023



PROMOSSO DA:
CRIO SPV 4 S.R.L.

CONTRO:



RELAZIONE PERITALE_NUOVA VERSIONE





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA.....	1
RELAZIONE PERITALE_NUOVA VERSIONE	1
1.0 SCHEDA DI SINTESI.....	3
UBICAZIONE.....	3
2.0 INCARICO	13
3.0 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.....	13
4.0 I FORMULAZIONE DEI QUESITI	14
QUESTITO UNO IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	14
QUESITO DUE "DESCRIZIONE DEL BENE	21
QUESITO TRE "COMPARAZIONE FRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"	23
QUESITO QUATTRO "ACCATASTAMENTO"	23
QUESITO CINQUE "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"	24
QUESITO SEI "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA_SANABILITÀ"	25
QUESITO SETTE GRAVAMI.....	25
QUESITO OTTO SPESE CONDOMINIALI	26
QUESITO NOVE "DIVISIONE IN LOTTI"	26
QUESITO DIECI PIGNORAMENTO PRO QUOTA	27
QUESITO UNDICI "STATO DEL BENE"	27
QUESITO DODICI OCCUPAZIONE EX CONIUGE	27
QUESITO TREDICI REGIME VINCOLISTICO	27
QUESTO QUATTORDICI "DETERMINAZIONE DEL VALORE	28
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO 144 000,00 €	34
5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE	34
6.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.....	34
7.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI	35





1.0 SCHEDA DI SINTESI



DIRITTO IN VENDITA

Intera proprietà

UBICAZIONE



Sito in Comune di La Maddalena in via Reginaldo Giuliani 1 cap 07024



SU TIPOLOGIA: appartamento al 3° piano di una palazzina al centro di La Maddalena

COMPOSTO DA: cucina abitabile, soggiorno n° 2 camere da letto matrimoniali e un bagno, un totale di superficie commerciale di 114,41 mq. Gode di tre affacci principali, sud-est-ovest, mentre a nord confina con un'altra unità abitativa. Gode di vista mare.





FIGURA 1: IMMAGINI DELLA PALAZZIA VISTA DA VIA GIORDANO BRUNO



FIGURA 2: CAMERA 1



FIGURA 3: CUCINA



FIGURA 4: CAMERA 2



FIGURA 5: VISTA DEL CENTRO STORICO



FIGURA 6: VISTA VERSO IL PORTO

DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI

DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	PIANO
1	14	1257	Ex 4 attualmente sub. 8	a/3	4,5 VANI	107 mq	255,65	3-4



FIGURA 7: INDIVIDUAZIONE IMMOBILE IN OGGETTO ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO DELL'APPARTAMENTO (F.14 PART. 1257 EX SUB. 4 ORA SUB. 8)

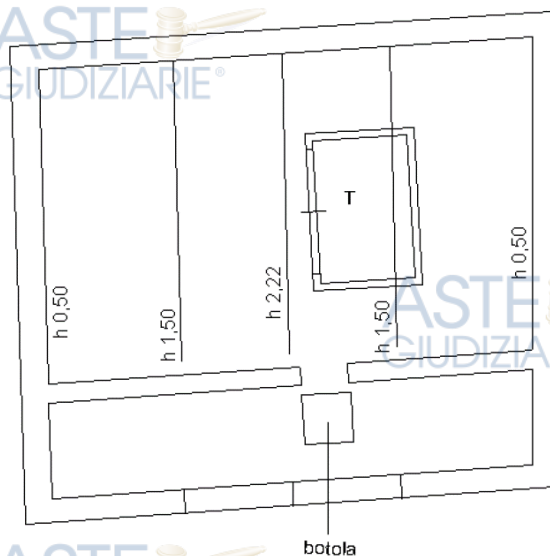


FIGURA 8: INDIVIDUAZIONE IMMOBILE IN OGGETTO ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO DEL SOTTOTETTO (F.14 PART. 1257 A SUB. 8)

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

I lavori di costruzione del presente stabile sono stati iniziati in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

La documentazione agli atti presso gli uffici tecnici del comune di La Maddalena è riferibile ad interventi successivi. In particolare, quella riferibile all'unità immobiliare oggetto della presente, è la seguente:

tipo	anno	data	numero proatica	oggetto document o	descrizione	titolare della pratica
Autocertificazione a 30 g SCIA edilizia	2020	2020-09-30	-28092020-1831.218933	Rifacimento della copertura, ripristino intonaco e pittura delle facciate e sostituzione degli infissi Estremi	Rimozione e messa in opera della gronda e discendenti in rame; – termocappotto sul prospetto laterale e sul prospetto posteriore, con intonaco e pittura; – demolizione e rifacimento della copertura con struttura in legno lamellare e tavolato, debitamente impermeabilizzata e coibentata con manto finale di tegole curve; – demolizione di un abbaino esistente nella falda posizionata ad Nord-Est e realizzazione di una terrazza a tasca di ml 2,00x3,00 (<1/6 della superficie della falda) necessaria per la messa in opera delle unità esterne dell'impianto di climatizzazione e per l'accesso alla copertura stessa per eventuale manutenzione	(tutti i proprietari dell'interno stabile al momento della presentazione e della pratica)

SANABILITÀ

Vista la planimetria delle unità immobiliari depositata presso gli uffici tecnici comunali e quella depositata in catasto, visto lo stato dei luoghi si può affermare che l'immobile sia conforme allo stato concessionato.

FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI:

Risulta inoltre che tutto il giorno 30.07.2024 i beni sopra indicati siano gravati dalle seguenti formalità

Formalità gravanti sull'immobile F. 14 part. 1257 sub. 4 (ora convertito in sub. 7)

1. ISCRIZIONE del 21/07/2003 - Registro Particolare 1153 Registro Generale 8899

Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 55287/14485 del 10/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: ACQUIRENTE _ BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (Sede ROMA Codice fiscale 00651990582)

Contro: VENDITORI

Soggetto n. 1 -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca

La parte mutuante, ha concesso a titolo di mutuo alla parte mutuataria, che ha accettato la somma di euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zerozero). La parte mutuataria ha dichiarato di ricevere all'atto dalla parte mutuante la detta somma di euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zerozero) costituente l'intero importo del mutuo e dell'importo stesso ha rilasciato alla parte mutuante medesima, con l'atto, ampia e definitiva quietanza. la parte mutuataria si e' obbligata per se', successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile fra tutti, a restituire la somma mutuata di euro 450.000 (quattrocentocinquantamila) nel termine di anni 20, mediante pagamento di rate semestrali posticipate.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 797 del 05/07/2023

2. TRASCRIZIONE del 18/12/2020 - Registro Particolare 7168 Registro Generale 9922

Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Repertorio 17573/11868 del 02/12/2020

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Contro: DONATARIO

Soggetto n. 1 -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

A favore: DONANTE

Soggetto n. 1 -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Nella donazione è compreso il diritto alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte la porzione che si è donata, così come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, precisandosi che detta donazione comprende altresì tutto ciò che costituisce proiezione dell'appartamento medesimo e quindi in particolare la proprietà esclusiva della porzione di sottotetto sovrastante

l'appartamento medesimo, nonché il diritto di sopraelevazione, così come riconosciuto dal titolo di provenienza (atto pubblico di vendita a rogito del dottor Emilio Acciario, notaio in La Maddalena, in data 12 agosto 1987, repertorio n.28230, registrato a Tempio Pausania in data 25 agosto 1987 al n.362). La signora

ha autorizzato il signor a ricevere, per suo conto, la quota a lei spettante relativa al contributo regionale di cui alla L.R. 48/2018 art. 7 comma 1, per il recupero dell'edificio di cui fa parte quanto in atto descritto, la cui liquidazione è regolamentata dalla convenzione stipulata in data 6 novembre 2020 con il comune di La Maddalena. l'immobile è stato donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 21 luglio 2003 al numero 8899 di registro generale e numero 1153 di registro particolare a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.

3. TRASCRIZIONE del 31/05/2023 - Registro Particolare 4622 Registro Generale 6459

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 425 del 09/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

CRIO SPV 4 S.R.L.Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04908690268

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

4. ISCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 797 Registro Generale 7983

Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 55287/14485 del 10/07/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (Sede ROMA Codice fiscale 00651990582)

Contro:

Soggetto n. 1 -

Per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n. 2 -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Si richiede la rinnovazione della ipoteca accesa il 21.07.20003 ai NN. 1153 RP. e 8899 RG.

contro

infra meglio generalizzati. La

(gia' proprietaria della quota pari ad 1/2 della piena proprietà), con atto del 02.12.2020 a rogito del dott. Pisano Alberto, notaio in Sassari, rep.17573/11868, trascritto il 18.12.2020 ai nn.7168 RP. e 992 2 RG. riceve in donazione dal sig la quota pari all'altra metà. L'attuale titolare del credito e' Crio spv 4 s.r.l. in gestione al portafoglio BLB, con sede in via Alfieri 1 - Conegliano (tv). Poinfatti Crio spv 4 srl Società iscritta al registro delle società per la cartolarizzazione tenuto da Banca d'Italia con il n. 35734.3 (il "cessionario"), rende noto che, ai sensi del contratto di cessione di crediti (il "contratto di cessione") sottoscritto in data 3 dicembre 2021, con efficacia economica dal 30 giugno 2021 e d efficacia giuridica dal 3 dicembre 2021, si è resa cessionaria, a titolo oneroso e pro soluto, di un portafoglio di crediti classificati a "sofferenza" e per la maggior parte garantiti da ipoteca, di titolarità di Banca Nazionale del lavoro s.p.a. (la

"cedente") non individuati in blocco ed elencati nel contratto di cessione (i "crediti"). I suddetti crediti sono qualificabili come crediti "deteriorati" in base alle disposizioni di Banca d'Italia e per gli effetti di cui all'articolo 7.1, comma 6, della legge sulla cartolarizzazione. di seguito si riportano le informazioni orientative sui crediti alla data di

efficacia della cessione ai sensi dell'art. 7.1, comma 6, della legge 130: crediti che: (i) sono stati classificati dalla cedente come "a sofferenza", in conformità alla circolare della Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008 (matrice dei conti), come successivamente modificata e integrata, e tale classificazione è stata segnalata dalla cedente alla centrale dei rischi ai sensi della circolare della Banca d'Italia n. 139 dell'11 febbraio 1991, come successivamente modificata e integrata; (ii) derivano da contratti bancari in varie forme tecniche (mutui fondiari, finanziamenti industriali, conti correnti, carte di credito, prestiti personali, insoluti di portafoglio); (iii) derivano da rapporti sorti nel periodo intercorrente tra il 1973 e il 2020. Si dà notizia di ciò in gazzetta ufficiale parte seconda n. 149 del 16.12. 2021. La rinnovazione si intende eseguita nelle quote e diritti indicati nella nota di iscrizione originaria e si estende a tutti gli elementi indicati nella nota di iscrizione che si va a rinnovare (da intendersi qui integralmente riportata e trascritta) la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850 - 2 comma c.c. il titolo e la nota originari, sono depositati ai vs. atti ai nn. 21.07.2000 3 ai nn. 1153 rp. e 8899 rg. a cui si fa pieno riferimento. Con salvezza di eventuali annotamenti eseguiti a margine della nota di iscrizione originaria in date antecedenti alla presente rinnovazione.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1153 del 2003

FORMALITÀ GRAVANTI SU

Le formalità gravanti sulla parte coincidono con quelle gravanti sull'immobile, a cui si aggiunge la seguente relativa all'atto di compravendita dell'immobile:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/09/1987 - Registro Particolare 3146 Registro Generale 4421
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore: SOGGETTI ACQUIRENTI

Soggetto n. 1

Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 -

Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Entrambi domiciliati a Sassari in viale San Francesco 30 in comunione dei beni.

Contro:

Dalla nota e dal titolo emerge come nella proprietà sia compreso ogni e qualsiasi diritto sull'area fabbricabile soprastante e sulle soffitte. Pervenuto ai venditori per successione d. a partasi l'1.12.1975 su denuncia n° 30 vol. 325, al quale ultimo pervenne per atto di compravendita del 24.10.1966 registrato a Tempio il 28.10.1966 al n. 1381 mod. 1° vol 154 nel quale atto l'immobile era individuato catastalmente con particella promiscua 1257/3 (piani 2 e 3) comprensiva di un appartamento al piano 2° venduto ad altri. La parte venditrice dichiara che è stata costruita nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti e di autorizzazioni amministrative legittimamente rilasciate. E' censita al NCEU prima del 1963.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Occupato dal debitore.

2.0 INCARICO

Il 18 ottobre 2023 la sottoscritta presentava giuramento telematico a seguito della nomina da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa LUNARI FEDERICA:

Arch. Delia Pasella, nata a Tempio Pausania (OT) il 30.04.1983 e residente in Alghero in via XX Settembre 222, con sede legale in Calangianus in via Michelangelo 1 e sede operativa in Alghero in via XX Settembre 222, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Sassari e Olbia Tempio al n° 642 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, fra il creditore procedente CRIO SPV 4 S.R.L. contr

Dettaglio parti:

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
	Debitore		PINNA PARPAGLIA GIOVANNI	PNNNGNN69E17I452X
CRIO SPV 4 S.R.L.	Creditore	04908690268	MAXIA FERRARIS ANTONIO	MXANTN55P13B354D

3.0 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

Studio del Fascicolo: Il fascicolo d'ufficio telematico dal quale è stata prelevata copia della documentazione, in data 08.11.23 e 08.07.2023 con verifica in data 12.02.2025, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei vent'anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento); nel fascicolo non erano presenti le planimetrie catastali specifiche.

Dallo studio del fascicolo si deduce che il bene oggetto di causa è una unità unifamiliare così identificabile:

LA MADDALENA VIA REGINALDO GIULIANI 1 (ora via Giordano Bruno 1)

Immobile uso abitativo posto al terzo piano di una palazzina su 4 livelli composta da un appartamento per piano e piano terra commerciale, ricadente nel centro di La Maddalena in via Giordano Bruno 1, distinta al catasto fabbricati al F. 14 part. 1257 sub. 4 (dopo l'aggiornamento catastale effettuato dalla scrivente il sub. 8 ha sostituito il sub. 4).

In data 05.12.2023 la sottoscritta ha provveduto alla visura presso l'Agenzia del Territorio di Sassari per l'ottenimento delle informazioni catastali necessarie all'individuazione corretta dei beni, all'inserimento nel contesto territoriale di appartenenza e alla verifica contestuale delle caratteristiche morfologiche, necessarie per la stima degli stessi. Dopo un'accurata fase di studio della documentazione cartografica e catastale per la

corretta individuazione dell'immobile oggetto di causa, in data 06 ottobre 2023 ore 11:00 si è dato inizio alle operazioni peritali.

In merito all'accesso da esperirsi all'interno dell'immobile pignorato, si specifica che esso è stato fissato per lo stesso giorno sui luoghi di causa, previa convocazione inviata alle parti per mezzo raccomandata A.R. e pec in data 09.11.2023.

Le comunicazioni inviate alle parti sono state recapitate anche all'esecutata che si è resa disponibile a garantire l'accesso all'immobile. Il giorno e l'ora comunicati, la sottoscritta, si è recata nei luoghi di causa dove, alla presenza del rappresentante I.V.G. e della signora , incaricata della sig.ra dell'apertura dell'immobile, si è proceduto al sopralluogo.

In data 14.02.2025 si è provveduto ad un ulteriore sopralluogo per la verifica del sottotetto incluso nella proprietà, non visionato in sede di primo sopralluogo.

Le operazioni peritali hanno comportato:

- _ 09.11.2023: comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali
- _ 05.12.2023: richiesta visure catastali
- _ 06.12.2023: inizio delle operazioni peritali e accesso nell'immobile oggetto di Causa
- _ 07.08.2024: recepimento CDU prot. 17955
- _ 30.08.2024 Recepimento atti da parte dell'ufficio tecnico del comune di La Maddalena
- _ 14.02.2024: secondo accesso all'immobile per la verifica del sottotetto

Il tutto al fine di reperire elementi utili e probatori in ordine alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile sottoposto a pignoramento. Dopo aver effettuato indagini sufficienti, la sottoscritta è pervenuta alle conclusioni di seguito descritte.

4.0 I FORMULAZIONE DEI QUESITI

QUESTITO UNO | IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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; 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 rivo depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, ° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detto comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, dello relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di quota di bene;

Nella copia della documentazione prelevata dal fascicolo di ufficio erano contenuti i seguenti elaborati indispensabili all'individuazione del bene e all'avvio di un corretto processo di stima:



Data	Descrizione	Allegati	
18/05/2023	ISCRITTO A RUOLO	nota.pdf.p7m	attestazione_conformita_.pdf.p7m A_originale_atto_pignoramento_immobiliare_to_9-5-2023_-Cron-_n--_425-.pdf B_originale_atto_di_precetto_con_referti_di_notifica_-Cron-_2588-.pdf C_Copia_esecutiva_contratto_di_mutuo_in_data_10-7-2003_notaio_M-_Galletta_-_R.pdf Doc-_1_Procura_speciale_alle_liti_in_calce_all-atto_di_precetto_-doc-_B-.pdf.p7m Doc-_2_ispezione_ipotecaria_su_Ipoteca_Tempio_Pausania_21-7-2003_Reg-_Part-_1.pdf Doc-_3_Procura_speciale_CRIO_SPV_4_-_Link_Finanziaria.pdf Doc-_4_Procura_speciale_26-11-2018_Rep-_47337_notaio_L-_Mattielli.pdf Doc-_5_Gazzetta_Ufficiale_-_Parte_II_n-_149_del_16-12-2021.pdf
18/05/2023	DEPOSITO COMPLEMENTARE DA PARTE DI MAXIA FERRARIS ANTONIO		
18/05/2023	ASSEGNATO AL GIUDICE LUNARI FEDERICA IMMOBILIARE		
05/06/2023	DEPOSITATA DA CRIO SPV 4 S.R.L. ISTANZA DI VENDITA IN DATA 05/06/2023, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 278	Istanza di vendita - Crio SPV 4 S-r-l- - N- 51-2023 R-E- Tribunale di Tempio Pau.pdf.p7m	
06/06/2023	COSTITUITA PARTE L'AVVOCATO LUNARI PARPAGLIA GIOVANNI IN DATA 06/06/2023	Opposizione all'esecuzione doc..pdf.p7m	
06/06/2023	DEPOSITATO DA ESECUZIONE (EX ART. 615/624) IN DATA 06/06/2023	Opposizione all'esecuzione doc..pdf.p7m	AttestazioneConformita344730813.pdf.p7m procura.pdf.p7m Doc.6 estratto conto.pdf Doc.2 atto di precetto.pdf Doc.5 atto di precetto Crio SPV.pdf Doc.4 contabile 10.5.21.pdf Doc.1 mutuo.pdf Doc.3 CTP Contabile Studio Giansaldo.pdf
06/06/2023	SUB-PROCEDIMENTO DI GESTIONE DELLE OPPOSIZIONI: DEPOSITATO DI DETTORI RICORSO DI OPPOSIZIONE ALLA ESECUZIONE (EX ART. 615/624) IN DATA 06/06/2023		



06/06/2023	CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO A PINNA PARPAGLIA (PARTF	<u>istanza visibilità.pdf.p7m</u>	procura.pdf.p7m
	06/06/2023 SINO ALLE 24.00 DEL 10/06/2023		
12/06/2023	SUB-PROCEDIMENTO DI GESTIONE DELLE OPPOSIZIONI: FISSATA UDIENZA AL 14/11/2023 ALLE ORE 09-00 IN DATA 12/06/2023		
16/06/2023	DEPOSITATA DA CRIO SPV 4 S.R.L. DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 16/06/2023	<u>Nota deposito relazione notarile - nota trascrizione - Crio SPV S-r-l- - n- 51-2.pdf.p7m</u>	attestazione_conformita_.pdf.p7m 1_Nota_trascrizione_trascrizione_pignormanento_31-5-2023_Reg-Part_4622_-_-n-.pdf 2_Relazione_notarile_sostitutiva_-Notaio_G-Messina_Vitrano_-n-51-2023_R-E.pdf
16/06/2023	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI CRIO SPV 4 S.R.L. (PIGN. 4622/2023 DEL 31/05/2023) IN DATA 16/06/2023	<u>Nota deposito relazione notarile - nota trascrizione - Crio SPV S-r-l- - n- 51-2.pdf.p7m</u>	
13/09/2023	DEPOSITATO DA CRIO SPV 4 S.R.L. ISTANZA SOSTITUZIONE CUSTODE DEBITORE IN DATA 13/09/2023	<u>Istanza nomina custode - Crio SPV S-r-l- - n- 51-2023_R-E.pdf.p7m</u>	
28/09/2023	Fissazione udienza	<u>1192956s.pdf</u>	
10/10/2023	NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE LINO (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 10/10/2023	<u>1192956s.pdf</u>	
10/10/2023	NOMINATO CTU PASELLA DELIA PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO STIMA IN DATA 10/10/2023	<u>1192956s.pdf</u>	
10/10/2023	FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 24/09/2024 ALLE ORE 09-30 IN DATA 10/10/2023	<u>1192956s.pdf</u>	
18/10/2023	GIURAMENTO CTU PASELLA DELIA PER INCARICO STIMA IN DATA 18/10/2023	<u>giuramento 51-23.pdf.p7m</u>	
09/11/2023	SUB-PROCEDIMENTO DI GESTIONE DELLE OPPOSIZIONI: EMESSO ATTO DI nota deposito ricevute notifica		
09/11/2023	SUB-PROCEDIMENTO DI GESTIONE DELLE OPPOSIZIONI: EMESSO ATTO DI trattazione scritta Avv. Pinna Parpaglia		
13/11/2023	SUB-PROCEDIMENTO DI GESTIONE DELLE OPPOSIZIONI: EMESSO ATTO DI Note di trattazione scritta udienza 14/11/2023 (fase cautelare opposiz. esecuzione)		
13/11/2023	SUB-PROCEDIMENTO DI GESTIONE DELLE OPPOSIZIONI: COSTITUITA PARTE CRIO SPV 4 S.R.L. CON L'AVVOCATO MAXIA FERRARIS ANTONIO IN DATA 13/11/2023 [+]		

14/11/2023	SUB-PROCEDIMENTO DI GESTIONE DELLE OPPOSIZIONI: RISERVATO IL 14/11/2023		
20/12/2023	SUB-PROCEDIMENTO DI GESTIONE DELLE OPPOSIZIONI: OPPOSIZIONE 20/12/2023 NON ACCOLTA		
03/01/2024	DEPOSITO INTERVENTO DI CRIO SPV 4 S.R.L. PER UN CREDITO DI EURO 274.602,594	<u>Ricorso per intervento - Crio SPV 4 S.r.l. - n- 51-2023 R-E- Tribunale di Tempio.pdf.p7m</u>	attestazione_conformita_.pdf.p7m Doc- 1 _Procura_speciale_alle_liti_Avv- _A- _Maxia_in_calce_all-atto_di_precetto.pdf.p7m Doc- 2 _13909122s_ordinanza_rigetto_opposizione_all-esecuzione_fase_cautela.pdf Doc- 3 _Evidenza_compenso_liquidato.pdf
25/01/2024	SOSTITUITO GIUDICE PALOMBELLA ANTONIA CON LUNARI FEDERICA IN DATA 25/01/2024 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)		
25/01/2024	SOSTITUITO GIUDICE LUNARI FEDERICA CON PALOMBELLA ANTONIA IN DATA 25/01/2024 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)		
05/02/2024	DEPOSITATO DA ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE LINO ISTANZA	<u>TE-51.2023-RG- RELAZIONE- INIZIALE-DEL- CUSTODE- GIUDIZIARIO.pdf.p7m</u>	
22/03/2024	EMESSO ATTO DI Richiesta rilascio certificato pendenza procedura esecutiva	<u>Richiesta certificato pendenza esecuzione n- 51-2023 R-E- - Trib- di Tempio Paus.pdf.p7m</u>	
17/04/2024	DEPOSITATO DA ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO NOTA SU INDICAZIONI RESIDENZA DEBITRICE IN DATA 17/04/2024	<u>TE-51.2023-RG- NOTA-CUSTODE- IVG-RETTIFICA- INDICAZIONI- RESIDENZA- DEBITRICE.pdf.p7m</u>	

Risulta inoltre che a tutto il giorno 30.07.2024 i beni sopra indicati siano gravati dalle seguenti formalità

Formalità gravanti sull'immobile F. 14 part. 1257 sub. 4

1. ISCRIZIONE del 21/07/2003 - Registro Particolare 1153 Registro Generale 8899
 Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 55287/14485 del 10/07/2003
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: ACQUIRENTE _ BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (Sede ROMA Codice fiscale 00651990582)

Contro: VENDITORI

Soggetto n. 1 -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca

La parte mutuante, ha concesso a titolo di mutuo alla parte mutuataria, che ha accettato la somma di euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/ 00). La parte mutuataria ha dichiarato di ricevere all'atto dalla parte mutuante la detta somma di euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) costituente l'intero importo del mutuo e dell'importo stesso ha rilasciato alla parte mutuante medesima, con l'atto, ampia e definitiva quietanza. la parte mutuataria si è obbligata per se', successori ed aventi causa, in via solidale e indivisibile fra tutti, a restituire la somma mutuata di euro 450.000 (quattrocentocinquantamila) nel termine di anni 20, mediante pagamento di rate semestrali posticipate.

Documenti successivi correlati:

2. Iscrizione n. 797 del 05/07/2023

2. TRASCRIZIONE del 18/12/2020 - Registro Particolare 7168 Registro Generale 9922

Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Repertorio 17573/11868 del 02/12/2020

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Contro: DONATARIO

Soggetto n. 1 -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

A favore: DONANTE

Soggetto n. 1 -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Nella donazione è compreso il diritto alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte la porzione che si è donata, così come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, precisandosi che detta donazione comprende altresì tutto ciò che costituisce proiezione dell'appartamento medesimo e quindi in particolare la proprietà esclusiva della porzione di sottotetto sovrastante

l'appartamento medesimo, nonché il diritto di sopraelevazione, così come riconosciuto dal titolo di provenienza (atto pubblico di vendita a rogito del dottor Emilio Acciari, notaio in La Maddalena, in data 12 agosto 1987, repertorio n.28230, registrato a Tempio Pausania in data 25 agosto 1987 al n.362). La signora

ha autorizzato il signor a ricevere, per suo conto, la quota a lei spettante relativa al contributo regionale di cui alla L.R. 48/2018 art. 7 comma 1, per il recupero dell'edificio di cui fa parte quanto in atto descritto, la cui liquidazione è regolamentata dalla convenzione stipulata in data 6

novembre 2020 con il comune di La Maddalena. l'immobile è stato donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 21 luglio 2003 al numero 8899 di registro generale e numero 1153 di registro particolare a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.

3. TRASCRIZIONE del 31/05/2023 - Registro Particolare 4622 Registro Generale 6459

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 425 del 09/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

CRIO SPV 4 S.R.L.Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04908690268

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

4. ISCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 797 Registro Generale 7983

Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 55287/14485 del 10/07/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (Sede ROMA Codice fiscale 00651990582)

Contro:

Soggetto n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n. 2

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Si richiede la rinnovazione della ipoteca accesa il 21.07.20003 ai NN. 1153 RP. e 8899 RG.

contro

, infra meglio generalizzati. La sig.ra

(gia' proprietaria della quota pari ad 1/2 della piena proprietà), con atto del 02.12.2020 a rogito del dott. Pisano Alberto, notaio in Sassari, rep.17573/11868, trascritto il 18.12.2020 ai nn.7168 RP. e 992 2 RG. riceve in donazione dal sig. la quota pari all'altra metà. L'attuale titolare del credito e' Crio spv 4 s.r.l. in gestione al portafoglio BLB, con sede in via Alfieri 1 - Conegliano (tv). Poinfatti Crio spv 4 srl Società iscritta al registro delle società per la cartolarizzazione tenuto da Banca d'Italia con il n. 35734.3 (il "cessionario"), rende noto che, ai sensi del contratto di cessione di crediti (il "contratto di cessione") sottoscritto in data 3 dicembre 2021, con efficacia economica dal 30 giugno 2021 e d efficacia giuridica dal 3 dicembre 2021, si è resa cessionaria, a titolo oneroso e pro soluto, di un portafoglio di crediti classificati a "sofferenza" e per la maggior parte garantiti da ipoteca, di titolarità di Banca Nazionale del lavoro s.p.a. (la "cedente") non individuati in blocco ed elencati nel contratto di cessione (i "crediti"). I suddetti crediti sono qualificabili come crediti "deteriorati" in base alle disposizioni di Banca d'Italia e per g li effetti di cui all'articolo

7.1, comma 6, della legge sulla cartolarizzazione. di seguito si riportano le informazioni orientative sui crediti alla data di

efficacia della cessione ai sensi dell'art. 7.1, comma 6, della legge 130: crediti che: (i) sono stati classificati dalla cedente come "a sofferenza", in conformità alla circolare della Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008 (matrice dei conti), come successivamente modificata e integrata, e tale classificazione è stata segnalata dalla cedente alla centrale dei rischi ai sensi della circolare della Banca d'Italia n. 139 dell'11 febbraio 1991, come successivamente modificata e integrata; (ii) derivano da contratti bancari in varie forme tecniche (mutui fondiari, finanziamenti industriali, conti correnti, carte di credito, prestiti personali, insoluti di portafoglio); (iii) derivano da rapporti sorti nel periodo intercorrente tra il 1973 e il 2020. Si dà notizia di ciò in gazzetta ufficiale parte seconda n. 149 del 16.12. 2021. La rinnovazione si intende eseguita nelle quote e diritti indicati nella nota di iscrizione originaria e si estende a tutti gli elementi indicati nella nota di iscrizione che si va a rinnovare (da intendersi qui integralmente riportata e trascritta) la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850 - 2 comma c.c. il titolo e la nota originari, sono depositati ai vs. atti ai nn. 21.07.2000 3 ai nn. 1153 rp. e 8899 rg. a cui si fa pieno riferimento. Con salvezza di eventuali annotamenti eseguiti a margine della nota di iscrizione originaria in date antecedenti alla presente rinnovazione.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1153 del 2003

FORMALITÀ GRAVANTI

Le formalità gravanti sulla parte coincidono con quelle gravanti sull'immobile, a cui si aggiunge la seguente relativa all'atto di compravendita dell'immobile:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/09/1987 - Registro Particolare 3146 Registro Generale 4421
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore: SOGGETTI ACQUIRENTI

Soggetto n. 1 -

Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 -

Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Contro:

Dalla nota e dal titolo emerge come nella proprietà sia compreso ogni e qualsiasi diritto sull'area fabbricabile soprastante e sulle soffitte. Pervenuto ai venditori per successione partasi l'1.12.1975 su denuncia n° 30 vol. 325, al quale ultimo pervenne per atto di compravendita del 24.10.1966 registrato a Tempio

il 28.10.1966 al n. 1381 mod. 1° vol 154 nel quale atto l'immobile era individuato catastalmente con particella promiscua 1257/3 (piani 2 e 3) comprensiva di un appartamento al piano 2° venduto ad altri. La parte venditrice dichiara che è stata costruita nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti e di autorizzazioni amministrative legittimamente rilasciate. E' censita al NCEU prima del 1963.

QUESITO DUE | "DESCRIZIONE DEL BENE

Descriva, previo necessario accesso, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne superficie (calpestabile) in mq, confini dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticale 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 di 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.

Dallo studio del fascicolo si deduce che il bene oggetto di causa è:

comune	La Maddalena
via	Via Giordano Bruno (ex Via Reginaldo Giuliani)
numero civico	n° 1
piano	Terzo
caratteristiche interne	Immobile uso abitativo composto da due camere, corridoio, cucina abitabile e bagno
Caratteristiche esterne	L'immobile fa parte di un fabbricato ad uso misto nel classico stile delle palazzine in stile sabaudo dei primi del '900 a La Maddalena.
Superficie commerciale in mq	130,46 mq
confini dati catastali attuali	Nord con proprietà Raffo, ad est con proprietà Manconi e più, a sud con vano scala comune e eredi di Baffigo Salvatore, ad ovest con via Reginaldo Giuliani.
eventuali pertinenze accessori	Soffitta, tetto e terrazzo a tasca in copertura

CONTESTO TERRITORIALE

La Maddalena è un comune italiano di 12.000 abitanti della provincia di Olbia-Tempio costituito dall'Arcipelago di La Maddalena fra cui l'omonima isola. Situato nella Sardegna settentrionale, nella regione storica della Gallura, si trova circa 20 minuti di traversata da Palau e a 1h 30min da Olbia.

La Proprietà è localizzata nel centro della città, a poche decine di metri dello sbarco dei traghetti provenienti

da Palau (banchina commerciale).

L'accesso alla Proprietà avviene dal civico 1 di via Giordano Bruno, tramite un portone ligneo che da l'accesso al piccolo ingresso condominiale.

CONTESTO URBANO

La zona, dove insiste il bene, è all'interno del centro storico di La Maddalena, nel nucleo storico del porto di Cala Gavetta, caratterizzata da un tessuto urbano di tipo residenziale con servizi al piano terra, risalente alla fine '800 inizi '900 con palazzetti in stile sabaudo di 3-4 piani. Nelle immediate vicinanze, sono presenti alcuni edifici destinati ad uffici, la villa comunale, il mercato, le poste e svariate attività commerciali legate al turismo.

ACCESSIBILITÀ

L'accessibilità mediante mezzo privato risulta molto buona perché via Amendola, il lungomare, percorre tutto il fronte al mare della città. In prossimità del bene c'è lo scalo per Palau, con antistante parcheggio.

L'area è servita da diverse linee di superficie del trasporto pubblico, perlopiù private, che collegano il centro con le principali spiagge dell'isola e con Caprera (Turmotravel, Sardinia). Il collegamento con Palau avviene tutto l'anno, con frequenze ogni '30 minuti la mattina e ogni ora al pomeriggio (Delcomar). È presente anche un collegamento notturno con cadenza ogni '30 minuti (Ensamar).

LA PALAZZINA

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di causa è una palazzina di quattro piani più sottotetto e seminterrato che segue l'impianto tipologico e di facciata dell'epoca sabauda. Il piano terra presenta un'ampia vetrina di accesso al locale commerciale che occupa il piano terra e il seminterrato (attualmente destinato a pizzeria) e l'ingresso laterale al corpo scala condominiale. Questo, di dimensioni piuttosto contenute e abbastanza trascurato, serve i tre livelli che presentano un appartamento per piano.

La facciata principale, di recente ristrutturazione (2020-21) è in ottime condizioni. Il primo e il secondo piano presentano balconi in ferro battuto e lastra monolitica su mensole probabilmente prefabbricate in cemento, già introdotti in Gallura a cavallo fra l'800 e il '900. Le porte finestre, alte, sono contornate da decorazioni in stucco.

La struttura portante verticale è in pietra, mentre le strutture orizzontali presentano travi e solai laterocementizi.

Il tetto, di recente sostituzione, è ligneo con copertura in tegole.

Gli infissi esterni, sulla facciata principale, sono omogenei in tutti i piani, lignei e dotati di persiane lignee di recente sostituzione.

Le scale condominiali sono dotate di illuminazione naturale. Rivestite in piastrelle di marmo, hanno parapetto metallico verniciato con corrimano ligneo.

APPARTAMENTO

Il bene oggetto della procedura, come suddetto, è una unità abitativa al terzo piano di circa 90,61 mq commerciali su un unico livello, sottotetto non abitabile e con terrazza a tasca scoperta di 6 mq ad uso esclusivo, accessibile da una botola esterna all'appartamento posta in prossimità dell'ingresso, sul vano scala.

Orientamento e confini

Gode di due affacci principali, est-ovest, mentre a nord confina con altre unità abitativa (i sub 1256 e 1253) poste ad una quota più bassa, a sud le scale esterne e la particella 1259, piccolo percorso laterale utilizzato per l'installazione dei condizionatori (nei piani inferiori). Il primo ambiente alla sinistra dell'ingresso è un ampio soggiorno adibito all'occorrenza anche a camera e gode di due affacci ad ovest e a sud. Anche la seconda camera ha affaccio ad ovest, su via Giordano Bruno, mentre la cucina e il bagno sono rivolti ad est, all'interno dell'isolato, anche se, vista l'altezza dell'edificio, godono di una vista panoramica sul mare.

La scala e l'ascensore

La scala serve una unità abitativa per ogni piano. Vi si accede dal piano terra, dalla facciata principale su via Giordano Bruno. NON è presente l'ascensore.

Tipologie edilizie

Gli appartamenti hanno tutti la stessa metratura. La tipologia è quella tipica della prima metà del 900': corridoio centrale che distribuisce le camere, ampie, e i servizi.

Stato di conservazione

L'immobile è vetusto e necessita sicuramente di ristrutturazioni interne sia nelle finiture che negli impianti importanti e la sostituzione degli infissi che non affacciano su strada, ma risulta in buone condizioni in relazione all'epoca di costruzione, sia nel mantenimento delle strutture che degli impianti.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, si è proceduto alla stesura della classificazione energetica con il metodo semplificato. Presumendo la tipologia muraria coerentemente con l'epoca di costruzione, le superfici esposte e la tipologia di infissi, gli impianti, l'immobile è in **classe F**.

QUESITO TRE | "COMPARAZIONE FRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"

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 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.

Confrontando la situazione dell'immobile al momento del sopralluogo con quella contenuta negli atti di pignoramento e in quelli catastali, non sono state riscontrate difformità.

QUESITO QUATTRO | "ACCATASTAMENTO"

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanze di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed

all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastata inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale

L'immobile era censito al Catasto Fabbricati del comune di Olbia così come segue:

DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	PIANO
1	14	1257	4	a/3	3,5 VANI	94 mq escluse aree scoperte 94 mq	198,84	3

A seguito dell'analisi della documentazione catastale, del progetto presentato e delle sue varianti all'ufficio tecnico comunale e delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si ritiene l'appartamento correttamente accatastato. Tuttavia, per una più corretta identificazione del perimetro dell'immobile, e visti i recenti interventi di ristrutturazione si è proceduto all'aggiornamento catastale includendo la planimetria della soffitta.

A seguito dell'aggiornamento catastale è censito:

DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	PIANO
1	14	1257	Ex 4 attualmente sub. 8	a/3	4,5 VANI	107 mq	255,65	3-4

QUESITO CINQUE | "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile è classificato nel vigente Piano Urbanistica Comunale (PUC 2004) nella zona A – Centro Storico.

L'Amministrazione Comunale ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale nella seduta n° 49 del 22/08/2023 e sino alla pubblicazione della deliberazione di approvazione definitiva si applicano, in linea generale, le norme di salvaguardia cui al D.P.R 380 6 Giugno 2001 art.12 comma 3 e successive modificazioni. Il Comune di La Maddalena con Deliberazione del C.C. n. 17 del 19.04.2024, ha adottato l'elaborato "7.1 Norme tecniche di attuazione" provvedendo ad una rettifica ed integrazione della delibera di CC n. 49 di adozione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI e ha provveduto a darne comunicazione sul B.U.R.A.S. n.24 del 02.05.2024, (parte III).

Il mappale suindicato ricade in zona **"A2" TESSUTO URBANO STORICO CON IMPIANTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO CONSERVATO** ai sensi delle N.T.A. dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I.

L'Amministrazione Comunale ha adottato il nuovo Piano del Centro Storico nella seduta del 16/07/2019, approvato definitivamente in data 16/04/2019 pubblicato nel B.U.R.A.S. in data 13/02/2020 al n°7 ed inserito l'immobile nelle schede del suddetto piano, in particolare

(comparto 27, scheda 112 – ID: E4251426F -

QUESITO SEI | "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA_SANABILITÀ"

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

tipo	anno	data	numero proatica	oggetto document o	descrizione	titolare della pratica
Autocertificazione a 30 g SCIA edilizia	2020	2020- 09-30	T66I452I- 28092020- 1831.2189 33	Rifaciment o della copertura, ripristino intonaco e pittura delle facciate e sostituzion e degli infissi Estremi	Rimozione e messa in opera della gronda e discendenti in rame; – termocappotto sul prospetto laterale e sul prospetto posteriore, con intonaco e pittura; – demolizione e rifacimento della copertura con struttura in legno lamellare e tavolato, debitamente impermeabilizzata e coibentata con manto finale di tegole curve; – demolizione di un abbaino esistente nella falda posizionata ad Nord-Est e realizzazione di una terrazza a tasca di ml 2,00x3,00 (<1/6 della superficie della falda) necessaria per la messa in opera delle unità esterne dell'impianto di climatizzazione e per l'accesso alla copertura stessa per eventuale manutenzione	i p dell'interno stabile al momento della presentazione della pratica)

CONFORMITA'

Vista la planimetria delle unità immobiliari depositata presso gli uffici tecnici comunali e quella depositata in catasto si può affermare che fra i due ci sia piena conformità dell'immobile per quanto riguarda l'aspetto volumetrico e il numero di ambienti. Non risultava invece accatastata la mansarda oggetto dei lavori oggetto della SCIA.

QUESITO SETTE | GRAVAMI

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 risultano essere formalmente di proprietà del debitore esecutato essendogli derivati dai titoli precedentemente riportati.

QUESITO OTTO | SPESE CONDOMINIALI

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 pagare negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non è presente una gestione condominiale COSTITUITA.

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 e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

Vista la loro conformazione, posizione e disposizione, la loro situazione catastale, è consigliabile procedere alla vendita degli immobili in **UN UNICO LOTTO**.

LA MADDALENA VIA GIORDANO BRUNO 1:

LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO E INCIDENZA	SUERFICIE COMMERCIALE
UNICO	14	1257	4	A/3	APPARTAMENTO 100%	90,61
					TERRAZZA A TASCA 40%	2,4
					SOTTOTETTO NON ABITABILE 20%	21,4
TOTALE						130,46
LOTTO UNICO						114,41 MQ

QUESITO DIECI | PIGNORAMENTO PRO QUOTA

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 dovrà esprimere un parere in ordine di congruità del canone di locazione.

L'immobile risulta OCCUPATO dal soggetto oggetto di pignoramento.

QUESITO DODICI | OCCUPAZIONE EX CONIUGE

Dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

I beni oggetto di pignoramento non sono occupati dall'ex coniuge.

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 di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi resistenza di diritti demaniali (superfici e servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico.

Il bene è interno alla Zone A - *Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi.*

La normativa urbanistica specifica è definita dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, che assume la funzione di quadro normativo generale e di settore per la zona.

Il bene è coinvolto dai seguenti perimetri vincolistici:

Aree Tutelate Regione Sardegna

- 300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a)

- Parchi e Riserve Nazionali e Regionali / Parchi e Riserve Nazionali e Regionali
- Parchi e riserve nazionali o regionali / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.f - Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi
- Parchi Nazionali della Sardegna / L.394/1991 - LQ Aree Protette - Parchi Nazionali della Sardegna

PAI Sardegna - Mappa del danno potenziale (PAI_PGRA) - Rev. 2023

- D4 / Danno potenziale molto elevato

PAI Sardegna - Mappa del pericolo geomorfologico (PAI_PGRA) - Rev. 2023

Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi) e studi comunali

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

PAI Sardegna - Mappa del rischio geomorfologico (PAI_PGRA) - Rev. 2023

- Rg0 / Rischio idraulico nullo

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- 17 Gallura costiera nord-orientale / Ambito di Paesaggio - 17 Gallura costiera nord-orientale
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme
- Parchi e Aree Protette Nazionali L.q.n. 394/91 / Parchi e Aree Protette Nazionali L.q.n. 394/91
- Sistema Regionale dei Parchi / Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89
- Sistemi a baie e promontori / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfacente; Scogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori

SITAP

- L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo Codice SITAP - 200133

International Bird Area

- IBA223 / Codice: IBA223 - Nome: Sardegna Settentrionale - Regione: Sardegna
-

QUESITÒ 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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili da valutare ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione a correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Il metodo di stima utilizzato per la seguente valutazione è il criterio di stima comparativa dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati nel mercato libero allo stesso momento della stima, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora

entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi

Determinati i valori medi unitari relativi agli immobili presi in considerazione (derivante dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche (es. mento agricolo, età del soprassuolo, corretta conduzione del fondo, servitù, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche ecc.);

moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.

COMMENTO SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Dopo l'abbandono della base militare americana nel 2008, La Maddalena ha vissuto un periodo di transizione, cercando di riprendersi economicamente e socialmente da una fase in cui la sua economia era fortemente dipendente dalle strutture militari. L'abbandono della base ha portato a un drastico ridimensionamento delle attività economiche locali. La Maddalena, infatti, era stata a lungo legata all'attività militare, che aveva sostenuto sia l'economia locale che il mercato del lavoro. La chiusura della base ha determinato una perdita di posti di lavoro per i residenti, soprattutto nelle infrastrutture collegate alla presenza militare. Inoltre, la parte di economia legata al turismo era meno sviluppata rispetto ad altre aree della Sardegna, e l'isola non era ancora pienamente preparata a sostenere una crescita turistica di largo respiro.

Nonostante i progressi, ci sono anche difficoltà persistenti. Una delle sfide maggiori è la stagionalità del turismo, che rende difficile sostenere l'economia dell'isola tutto l'anno. In inverno, la presenza di turisti diminuisce drasticamente e l'isola affronta un calo nelle attività commerciali e nei posti di lavoro. Inoltre, La Maddalena sta cercando di superare il problema demografico, con una popolazione che sta lentamente diminuendo e un saldo migratorio negativo che potrebbe influenzare ulteriormente lo sviluppo futuro.

Dal punto di vista demografico, il Comune di La Maddalena ha registrato infatti una diminuzione della popolazione residente, passando da 10.961 abitanti nel 2020 a 10.827 nel 2022. Questo calo è attribuito a un saldo naturale negativo e a un lieve saldo migratorio negativo. La popolazione è prevalentemente adulta, con una significativa presenza di persone oltre i 65 anni.

La riconversione del patrimonio militare, in particolare l'ex Arsenale, sta cercando di rilanciare l'economia, ma ci sono ancora sfide legate alla gestione e all'implementazione di progetti complessi di recupero e bonifica, che richiedono significativi investimenti.

Recentemente, è stato consegnato il progetto esecutivo per la messa in sicurezza dello specchio acqueo dell'ex Arsenale militare di La Maddalena. Questo intervento, atteso da oltre dieci anni, mira a bonificare un'area di alto valore ambientale, con l'obiettivo di renderla fruibile e attrattiva per il turismo.

Alla luce di quanto enunciato nei ragionamenti su esposti, si può così sintetizzare:

Offerta:

L'offerta immobiliare di La Maddalena si basa prevalentemente su immobili residenziali e immobili destinati al turismo. La presenza di strutture turistiche e di un mercato che ha vissuto un periodo di stasi dopo l'abbandono della base militare rende il mercato relativamente meno competitivo rispetto ad altre località turistiche della Sardegna. Tuttavia, il recupero e la valorizzazione delle aree, come l'ex Arsenale Militare, potrebbero incrementare l'offerta futura di immobili commerciali e residenziali.

Domanda:

La domanda di immobili a La Maddalena si suddivide principalmente in due categorie:

- Domanda turistica: Elevato potenziale di crescita, soprattutto grazie al turismo stagionale. L'isola è una meta attraente per i visitatori, con un picco significativo durante l'estate.
- Domanda residenziale: Diminuzione della popolazione residente, con una popolazione prevalentemente adulta e un saldo migratorio negativo. Questo fenomeno riduce la domanda di immobili per uso permanente, ma potrebbe incentivare la domanda di seconda casa per investitori esterni o persone alla ricerca di una residenza estiva.

A Gennaio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.772 al metro quadro**, con un aumento del **0,18% rispetto a Gennaio 2024** (2.767 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di La Maddalena ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2024, con un valore di **€ 2.864 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.683 al metro quadro.

In linea generale si può affermare che il valore degli immobili all'interno dell'isola sia in costante crescita dal 2018. Tuttavia i movimenti di compravendita subiscono l'influsso della stagionalità, rendendo il mercato più dinamico nei mesi estivi.

Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi/compatibili a quelli oggetto di vendita:

- _ Inserzioni di Agenzie Immobiliari e di Privati sul WEB;
- _ Agenzie Immobiliari attive nella zona di Olbia;
- _ Quotazioni Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio aggiornati al 1° semestre 2024;
- _ Compravendite registrate;
- _ Tecnici, liberi professionisti e imprese.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari al 18 febbraio 2025, per la zona CENTRALE CENTRO URBANO Codice zona: B1 per abitazioni civili risulta:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2200	L	6,7	9,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	4,6	6,7	L

I dati più significativi raccolti rispetto alle compravendite avvenute o in corso nel 2023/24 per immobili simili possono essere così sintetizzati:

N°	Pubblicato	Indirizzo	GLA	Stato di manutenzione	Prezzo	Prezzo unitario	Descrizione
1	29-ago	pressi porto di Cala Gavetta	101	vetusto ma buone condizioni	200 000,00 €	1 980,20 €	Ampio appartamento indipendente libero su quattro lati e posto al primo piano di un fabbricato composto da sole due unità immobiliari. Con vista mare. E' composto da ingresso, cucina separata e abitabile con uscita su terrazzino con splendida vista mare, due camere da letto matrimoniali con soffitti a volta, ampio salone, un bagno finestrato con vasca e boiler per la produzione dell'acqua calda. Dal corridoio si accede poi ad un secondo balconcino di servizio.
2	ott-24	Centro storico	90	vetusto ma buone condizioni	150 000,00 €	1 666,67 €	Appartamento in palazzetto d'epoca restaurato nelle facciate e negli spazi comuni. Piano 2° ed ultimo con mansarda. Superficie comoda, così distribuita: Vana scala di accesso all'appartamento di proprietà esclusiva. Ingresso su luminoso soggiorno con doppia finestra, cucina separata, due spaziose camere da letto una delle due con balcone vista mare, cabina armadio, bagno con doccia e finestra. Tutta la superficie del sottotetto appartiene all'immobile descritto.
3	dic-24	Centro storico, via Ilva	110	vetusto ma buone condizioni	120 000,00 €	1 090,91 €	Situato al terzo piano di una palazzina storica senza ascensore, l'immobile attualmente si compone di un accogliente ingresso, un luminoso soggiorno con balcone , una spaziosa cucina abitabile, due camere entrambe dotate di balcone, un comodo bagno di servizio e un bagno con vasca.
4	set-24	via Principe Amedeo	125	da ristrutturare	175 000,00 €	1 400,00 €	Si trova all'interno di una ex Villa d'epoca "Villa Paolina" edificata a fine 800'. L'appartamento è posto al piano primo in un minicondominio di sole quattro unità, ed è attualmente da ristrutturare completamente al suo interno.
5	gen-25	via Ammiraglio Magnaghi, 34	99	vetusto ma buone condizioni	150 000,00 €	1 515,15 €	L'immobile, sito al terzo piano senza ascensore di un elegante condominio, è composto internamente da ingresso su disimpegno, ampio soggiorno con vista mare, cucina separata e abitabile con balcone di servizio, una camera da letto matrimoniale con secondo balcone e vista mare, una cameretta, ampio bagno finestrato con vasca e un comodissimo ripostiglio.
6	nov-24	via Cairoli	143	vetusto ma buone condizioni	180 000,00 €	1 258,74 €	Posizionato al secondo piano senza ascensore di una piccola palazzina vicino a Cala Gavetta con balcone vista mare. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, ampia cucina abitabile, due comode camere da letto matrimoniali di cui una con veranda, ripostiglio e bagno.

7	gen-24	via Baron Manno	100	Ristrutturato	145 000,00 €	1 450,00 €	Appartamento in via Baron Manno in piccolo palazzotto storico di 3 unità abitative, a pochi passi dal porticciolo di Cala Gavetta disposto su due livelli e composto al livello inferiore da ampio soggiorno con cucina a vista, antibagno, bagno, balconata con affaccio su via storica A6:H8a ridosso della chiesa, scala in muratura con accesso al livello superiore, mansardato, composto di due camere da letto, bagno con vasca, piccolo terrazzino, locale deposito, Velux, clima, ampie aperture su lati opposti. Ristrutturato completamente.
---	--------	-----------------	-----	---------------	--------------	------------	---

Invece le transazioni riguardanti immobili comparabili a quello oggetto di causa da gennaio 2024 a settembre 2024 nel quartiere del centro storico sono state:

Periodo transizione	di	GLA	Prezzo euro	Prezzo unitario €/mq
mar-21 (2° piano stabile)	stesso	119	208.000	1747,89916
mar-19 (1° piano stabile)	stesso	96	130.000	1354,16667
gen-24		123	200.000	1626,01626
feb-24		157	150.000	955,414013
giu-24		176	130.000	738,636364
lug-24		84	130.000	1547,61905
lug-24		89	100.000	1123,59551

I dati raccolti sono stati inseriti in una serie, il cui prezzo rappresenta il più probabile valore di mercato calcolato con metodo sintetico, attraverso l'eliminazione degli estremi e una distribuzione di frequenza dei prezzi. Da tali ricerche è emerso che attualmente sono in corso diverse compravendite di immobili che eguagliano l'oggetto della valutazione in forma, dimensioni, e posizione all'interno del comune di la Maddalena in zona centro storico.

Fatte le debite osservazioni i prezzi attualmente correnti per immobili con caratteristiche analoghe, per tipologia edilizia, superficie commerciale e posizione e stato di conservazione si possono sinteticamente stimare tra i 1.300 € e i 1.600 €. Per tanto si è giunti a stabilire come prezzo medio di mercato di 1.480 € in linea con i valori OMI.

Coefficienti di merito attribuiti all'unità oggetto di causa:

Caratteristica	Modalità	Coefficiente	Punto attribuito
Tipologia	Plurifamiliare	1.00	1
	Casa a schiera	1.02	
	Casa Singola	1.04	
Vetustà	Meno di 5 anni	1.15	1
	Da 5 a 10 anni	1.10	
	Da 10 a 20 anni	1.05	
	Oltre 30 anni	1.00	

Finiture	Storiche	1.10	1
	Signorili	1.05	
	Civili	1.00	
	Economiche	0.90	
	Non terminato	0.80	
Manutenzione	Ottima	1.05	1
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
	Scadente	0.95	
Ascensore	Presente o inutile	1.00	0,95
	Non presente	0.95	
Servizi igienici	Doppio	1.00	0,95
	Singolo	0.95	
Riscaldamento	Autonomo	1.05	0,95
	Centrale	1.00	
	Non ancora Installato	0.95	
Condizionatore	Centrale	1.04	1
	Autonomo totale	1.02	
	Autonomo parziale	1.01	
	Assente	1.00	
Infissi Esterni	Balconi o scuri	1.00	1
	Tapparelle	0.95	
	Assenti	0.96	
Finestrature	Termoacustiche	1.20	1
	Doppi vetri	1.10	
	Vetro singolo	1.00	
Spazi propri di pertinenza	giardino più veranda	1.07	1
	giardino	1.05	
	veranda abitabile	1.02	
	terrazze e balconi	1.00	
Spazi comuni	Assenti	1.00	1
	Cortile	1.02	
	Giardino	1.04	
	Giardino con Piscina	1.06	
Parcheggio comune	Assente	0.95	0,95
	Posto auto per UI	1.00	
Esposizione	Panoramica/attico	1.1	1,1
	Doppia/Ordinaria	1.00	
	Strada Pubblica	0.95	
	Cortile interno	0.90	
Coefficiente di manutenzione e optional	Manutenuto e completamente arredato	1.06	0,95
	Manutenuto e parzialmente arredato	1.04	
	Manutenuto e pronto da arredare	1.00	
	Occupato, con manutenzioni da fare	0.95	

COEFFICIENTE GLOBALE

0,85116

Per il calcolo dell'attuale superficie commerciale si procede sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI. Si è ritenuto opportuno includere nel calcolo anche la mansarda, considerandola al 20% della superficie, in quanto pertinenza diretta dell'appartamento, pur non essendo accessibile dall'interno e non risultando abitabile e al 40% il terrazzo a tasca perché pertinenza diretta utilizzabile per la collocazione di eventuali impianti dello stesso immobile.

LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO E INCIDENZA	SUERFICIE COMMERCIALE
UNICO	14	1257	4	A/3	APPARTAMENTO 100%	90,61
					TERRAZZA A TASCA 40%	2,4
					SOTTOTETTO NON ABITABILE 20%	21,4
TOTALE						130,46
LOTTO UNICO						114,41 MQ

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, dei coefficienti correttivi sopra elencati, della collocazione dell'immobile all'interno del contesto urbano e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, la scrivente CTU attribuisce il seguente valore:

$$0,85116 * 1480 \text{ E/mq} * 114,41 \text{ mq} = 144 \text{ 147,38 €}$$

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO 144 000,00 €.

Si può perciò arrotondare al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento a **144.000,00 €**. (CENTOQUARANTAQUATTRO/OO)

5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Il reperto fotografico si compone di n° 21 foto allegate alla presente relazione

6.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

Una copia della relazione e degli allegati è stata trasmessa alle parti ed al debitore, invitando, nel contempo, il creditore a presentare proprie osservazioni all'esperto, da depositare in cancelleria ed inviare in copia allo scrivente, entro il decimo giorno antecedente la data dell'udienza di rinvio

7.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, rassegnò la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio costituita dai seguenti allegati;

ALLEGATI

- Allegato 01 - Inquadramento urbano territoriale CTR
- Allegato 02 - Ortofoto inquadramento RAS, Sardegna Territorio
- Allegato 03 - Inquadramento Google Earth
- Allegato 04 - Stralcio della cartografia del PUC vigente
- Allegato 05 - Rilievo planimetrico del bene oggetto di causa
- Allegato 06 - Mappa catastale
- Allegato 07 - Planimetria Catastale dell'edificio complessivo
- Allegato 08 - Planimetria Catastale immobile oggetto di causa
- Allegato 09 - Visura storica per immobile
- Allegato 10 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 11 - Rilievo fotografico: n° 21 fotogrammi a colori
- Allegato 12 - APE
- Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie e formalità
- Allegato 14 - Verbali di sopralluogo
- Allegato 15 - Distinta delle raccomandate postali e telematiche attestante l'invio degli avvisi nel corso della procedura alle parti
- Allegato 16 - Copia delle comunicazioni ricevute ed inviate alle parti
- Allegato 17 - Giustificativi delle spese sostenute
- Allegato 18 - Nota spese e proposta di onorario

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Tempio Pausania, 07 marzo 2025

L'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Delia Pasella