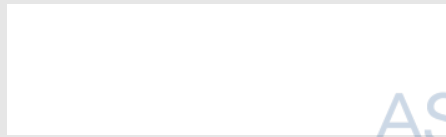


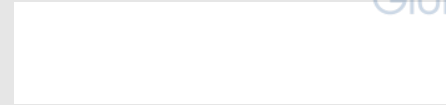
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



contro



**RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
DOCUMENTAZIONE
CATASTALE
AUTORIZZAZIONI
AMMINISTRATIVE**

Il C.T.U.:
Arch. Anna Maria Muzzetto
via Sicilia n°4
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE
Dr.ssa Antonia Palombella

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Data dell'incarico:
07.03.2025

Data del deposito Relazione Tecnica:
12.11.2025

Data del Rinvio:
09.12.2025



ILLUSTRISIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
contro

Con ordinanza del 07.03.2025 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – “*Identificazione del bene*”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente 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 non 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’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;

Rediga *congiuntamente al custode* il modulo di controllo dell’esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell’udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito “*positivo*” o “*attenzione*”, **mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni da ricevimento dell’incarico.**

QUESITO N. 2 – “*Descrizione del bene*”

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

QUESITO N. 3 – “*Comparazione tra dati attuali e pignoramento*”

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le 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 dall'art. 40, co.6, 1. 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;

QUESITO N. 7 – “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;

QUESITO N. 8 – “Spese”

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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni**, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “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, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

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

PREMESSA

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., Dopo aver predisposto i Verbali di sopralluogo, (*allegati alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

Gli immobili riportati nella trascrizione dell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

“Porzioni di fabbricato in Comune di Arzachena (SS), censite:

- “*Usufrutto per ½ della signora [nome] e Nuda Proprietà per ½ del signor [nome] ed altresì Piena proprietà per ½ del signor [nome] abitazione di tipo economico in Comune di Arzachena (SS), Loc. Cannigione Lu Muntiggiu, censito al NCEU di detto Comune al Foglio 17 - particella 2377 - sub 37, Categoria A/3;*
- “*Usufrutto per ½ della signora [nome] e Nuda Proprietà per ½ del signor [nome] Trapani Roberto ed altresì Piena Proprietà per ½ del signor [nome] abitazione di tipo economico in Comune di Arzachena (SS), Loc. Cannigione Lu*

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Muntiggiu, censito al NCEU di detto Comune al Foglio 17 - particella 2377 - sub 38, Categoria A/3;

- Usufrutto per $\frac{1}{2}$ della signora *Nuda Proprietà per $\frac{1}{2}$ del signor*
ed altresì *Piena Proprietà per $\frac{1}{2}$ del signor*
magazzini e locali deposito in Comune di Arzachena (SS), Loc. Cannigione Lu
Muntiggiu, censito al NCEU di detto Comune al Foglio 17 - particella 2377 - sub 39, Categoria C/2;
- Usufrutto per $\frac{1}{2}$ della signora *e Nuda Proprietà per $\frac{1}{2}$ del signor*
ed altresì *Piena Proprietà per $\frac{1}{2}$ del signor*
magazzini e locali deposito in Comune di Arzachena (SS), Loc. Cannigione Lu
Muntiggiu, censito al NCEU di detto Comune al Foglio 17 - particella 2377 - sub 40, Categoria C/2”;

Poichè è stata rilevata, in fase di sopralluogo, la difformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato di fatto degli immobili relativamente a:

- 1) Fusione di n. 2 cantine in un'unica unità immobiliare;
- 2) Modifiche interne degli appartamenti al PT e P1;

sono state disposte le variazioni catastali che riportano lo stato di fatto degli immobili:

pertanto ad oggi le unità immobiliari sono censite come di seguito:

- 1)- Foglio 17 - particella 2377 - **sub 37** - Categoria A/3 - Classe 02 - Vani 4 - Rendita € 413,17
Via Pantelleria - Cannigione snc - piano T
Superficie catastale: Totale 54 mq, Totale escluse aree scoperte: 46 mq
- 2)- Foglio 17 - particella 2377 - **sub 38** - Categoria A/3 - Classe 02 - Vani 4 - Rendita € 413,17
Via Pantelleria - Cannigione snc - piano 1
Superficie catastale: Totale 50 mq, Totale escluse aree scoperte: 46 mq
Intestati a:
- 3)- Foglio 17 - particella 2377 - **sub 42** - Categoria C/2 - Classe 01 — mq. 28 - Rendita € 148,95 - Via Pantelleria - Cannigione snc - piano S1

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Il pignoramento è stato **trascritto** in data **31/05/2022 ai nn. 6055/4292**

Unep Tribunale Tempio Pausania sede Tempio Pausania (SS), rep. n. 309 del 22/03/2022

A favore: sede Conegliano (Tv)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contro: , per ½ del diritto di usufrutto
per 1/2 di nuda proprietà e per ½ di piena proprietà,
gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

PROVENIENZA

-Gli immobili censiti al foglio 17 particella 2377 subalterni 14, 15 e 27 (così come identificati precedentemente) figurano in proprietà di , coniugi in regime di comunione legale dei beni, per **atto di compravendita a rogito Notaio Eugenio Castelli in data 27/08/1990, Repertorio 42201, trascritto il 04/09/1990 ai numeri 5806 RG 4301 RP;**

-Con scrittura privata autenticata dal notaio Alessio Paradiso in data 14 ottobre 2010 al numero 18659 di repertorio,

ha istituito il "TRUST PLANETARIO", con sede in Torino, via Galliano n. 15;

-Con atto di trasferimento di beni al TRUSTEE, a rogito Notaio Paradiso Alessio rep. n. 18660/8525 del 14/10/2010 trascritto il 19/10/2010 ai numeri 11430/6760 è stata trasferita al Trust Planetario la nuda proprietà degli immobili censiti al foglio 17 particella 2377 subalterni 14, 15 e 27 nominando Trustee la società Italian Trust Company Srl sede Torino (To) indicando quali Beneficiari:

, per tutta la durata della loro vita, in parti uguali fra di loro, e con diritto di reciproco accrescimento e in caso di mancanza di entrambi i signori

, in parti uguali fra di loro;

detta nota è annotata di:

inefficacia ex art. 2901 C.C. del 20/03/2017 at n. 3576 RP ed al n. 357 RP con il quale il trasferimento è stato reso inefficace nei confronti della Banca Regionale Europea Spa con sede in Cuneo,;

inefficacia ex art. 2901 C.C. del 19/05/2017 al n. 656 RP con il quale il trasferimento è stato reso inefficace nei confronti della Unicredit Banca Spa.

-In data 01/09/2020 è deceduto il Disponente e, conseguentemente, unica Beneficiaria è rimasta

-Con atto a rogito notaio Giuseppe Molino in data 10 luglio 2019 al numero 7696 di repertorio, trascritto il 12/07/2019 ai numeri 4551 R.P. e 6503 R.G., Panzica Andrea ha assunto la qualifica di unico Trustee del "TRUST PLANETARIO" per la nuda proprietà dei subalterni 37, 38. 39 e 40 della particella 2377;

-Con atto di modifica dell'atto di costituzione del Trus Planetario a rogito Notaio Andrea Ganelli in data 08/07/2021, Repertorio 50110, trascritto il 19/07/2021 ai numeri 7731 RG 5453 RP, ha rinunciato alla carica di Trustee e la beneficiaria, ha nominato quale nuovo Trustee

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Si segnala i **subalterni 37, 38, 39 e 40 della particella 2377** sono stati **originati** da variazione per frazionamento e fusione del 17/07/2012 dagli immobili censiti

- foglio 17 particella 2377 subalterno 14
- foglio 17 particella 2377 subalterno 15
- foglio 17 particella 2377 subalterno 27.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA GIUDIZIALE N. 394 RP 3478 RG del 12/04/2012

Capitale € 92.934.46 - Totale € 110.000,00

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena

Contro: _____, per 1/2 ciascuno della proprietà, gravante sui subalterni 14, 15 e 27 della particella 2377:

DOMANDA GIUDIZIALE N. 6318 RP 8582 RG del 0g/11/2013

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - repertorio 36863 Data 09/10/2013 -

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena

Contro: _____, per 1/2 ciascuno della proprietà, gravante sui subalterni 14, 15 e 27 della particella 2377;

DOMANDA GIUDIZIALE N. 4824 RP 6809 RG del 13/10/2015

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Repertorio 52153/2015 Data 16/09/2015 -

A favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma

Contro: _____, per 1/2 ciascuno della proprietà

IPOTECA GIUDIZIALE N. 3736 RG 591 RP DEL 05/05/2017

Capitale Euro 147.213,89 - Ipoteca 155.000,00

A favore: Banca Regionale Europea Spa con sede in Cuneo

Contro: _____, per ½ ciascuno della proprietà, gravante sui subalterni 14, 15 e 27 della particella 2377;

IPOTECA GIUDIZIALE N. 592 RP 3738 RG del 05/05/2017

Capitale € 27.632.63 — Ipoteca € 30.000.00

A favore: Banca Regionale Europea Spa con sede in Cuneo

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contro: _____, per 1/2 ciascuno della proprietà, gravante sui subalterni 14, 15 e 27 della particella 2377;

IPOTECA GIUDIZIALE N 593 RP 3739 RG del 05/05/2017

Capitale € 49.234,63 — Ipoteca € 55.000,00

A favore: Banca Regionale Europea Spa con sede in Cuneo

Contro: _____, per 1/2 ciascuno della proprietà, gravante sui subalterni 14, 15 e 27 della particella 2377;

DOMANDA GIUDIZIALE N 5219 RP 7534 RG del 05/09/2017

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

A favore: Banca Regionale Europea Spa con sede in Cuneo

Contro: _____ per 1/2 ciascuno della proprietà, gravante sui subalterni 14, 15 e 27 della particella 2377;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 6055/4292 del 31/05/2022

Unep Tribunale Tempio Pausania sede Tempio Pausania (SS), rep. n. 309 del 22/03/2022

A favore: Maior Spv S.r.l. sede Conegliano (TV)

Contro: _____, per 1/2 del diritto di usufrutto, Trapani Roberto, per 1/2 di nuda proprietà e per 1/2 di piena proprietà, gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”

1. - Ubicazione

Il fabbricato in cui sono siti gli immobili in oggetto è sito a Cannigione, via Pantelleria n. 22/24;

Al Complesso Residenziale in cui si trova il fabbricato in oggetto si giunge da strada di lottizzazione (cfr. doc. fotografica); le strade sono asfaltate, l'illuminazione pubblica è costituita da corpi illuminanti su palo alto.

La costruzione fa parte del piano di lottizzazione “Lu Muntiggiu ”, Lotto R1.

Inserito in un territorio di alto pregio ambientale e naturalistico dalle elevate potenzialità turistiche, la quota altimetrica del sito determina una ottima posizione e consente all'immobile al primo piano la **veduta panoramica sul mare**. Il sito è valorizzato dalla prossimità alla spiaggia a cui si giunge, oltre che da strada asfaltata, attraverso percorso pedonale costituito da gradinata che conduce direttamente al mare.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

1.a. - Punti vendita e servizi

Servizi quali ristoranti e hotel sono presenti nelle vicinanze, supermercati e centri commerciali sono presenti a poche centinaia di metri dal complesso;

1.b - Come raggiungere gli immobili da Olbia Aeroporto Costa Smeralda:

Dall'aeroporto di Olbia Costa Smeralda si raggiunge l'immobile percorrendo:

- Via degli Astronauti in direzione SS125 Orientale Sarda;
- Continuare su SS 125 OS in direzione Arzachena;
- Prendere SP13 in direzione Cannigione - Via Pantelleria.

1.c. - Distanza da porti e aeroporti

Aeroporto di Olbia Km 30,7 ca.

Porto di Olbia: Km 27,4 ca.

1.d - Distanza dal mare

La spiaggia della rinomata località si trova a si trova a 145 mt. ca.

Il porto a si trova a 219 mt. ca.

1.c. - Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:

Le unità immobiliari presenti nel complesso edilizio sono prevalentemente ad uso abitativo, disposte a schiera in gruppi di edifici, hanno aree verdi comuni e private.

2. - Descrizione della zona:

La zona in cui sono siti gli immobili in oggetto, offre al visitatore panorami scenografici inseriti in una natura spettacolare (cfr. doc. fotografica).

Sito a poche centinaia di metri dal mare; l'area, essendo esposta ai venti provenienti dal mare, presenta una vegetazione bassa costituita da arbusti tipici della macchia mediterranea, ginepri profumati e macchia mediterranea fiorita, alberature sparse.

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione turistico-residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate.

Nelle aree circostanti l'edificio sono presenti ville e villini singoli o accorpati, aree verdi aree di servizio, spazi comuni, parcheggi.

L'illuminazione degli spazi esterni è costituita da corpi illuminanti su pali alti.

TIPOLOGIA adottata: "Case a schiera"

1.- Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante** costituita da muratura in blocchi di cemento vibrocompresso; **Orizzontamenti** in laterocemento; **tramezzi** in mattoni forati; **copertura**: tetto a falde inclinate con manto di coppi; **infissi** in legno mordentato, persiane in legno;

Finitura esterna: intonaco tintecciato.

Scala esterna con gradini rivestiti in cotto (cfr. doc. fotografica).

In parte le aperture danno accesso alle terrazze, illuminazione esterna: punti luce a parete.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

1)APPARTAMENTO sito in Comune di Arzachena Via Pantelleria(Cannigione) n. 22, al piano T, distinto in catasto Fabbricati al foglio 17 mapp. 2377 sub 37; l'appartamento ha accesso dal percorso pedonale che dal cancello di ingresso conduce al cortile di pertinenza esclusiva dell'abitazione, pavimentato in granito disposto ad *opus incertum*.

Lo stato di manutenzione è **"buono"**.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo, angolo cottura, un ripostiglio, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, pavimentato in ceramica 20x20, placcaggio alle pareti 20x20: due camere da letto, disimpegno, veranda di accesso pavimentata in cotto; adiacente alla veranda è presente un sottoscala pavimentato in cotto 25x25 adibito a ripostiglio.

La pavimentazione del soggiorno è in ceramica delle dimensioni 30x30, la pavimentazione delle camere è in ceramica 30x30.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile;

Le **porte interne** sono in legno tamburato, infisso di accesso in legno e persiana esterna.

Gli infissi sono in legno mordentato, vetro singolo, persiane in legno. Battiscopa in ceramica delle dimensioni standard.

GLI IMPIANTI

Acqua calda sanitaria;

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

Impianto telefonico, citofonico e TV;

L'impianto igienico sanitario è efficiente;

Stufa a legna.

L'appartamento **confina** con sub 4 b.c.n.c., sub 12, sub 13, sub 2 b.c.n.c., salvo altri.

CONSISTENZA

-Consistenza catastale: 4 vani;

-Dati superficie: Totale 54 mq, Totale escluse aree scoperte: 46 mq

-superficie lorda: mq 49,05

-veranda coperta: mq 14,64

- cortile: mq 32,97

Considerato che la veranda coperta produce una superficie commerciale equivalente di $14,64 \times 0,40 = 5,85$ metriquadrati circa;

Considerato che la corte produce una superficie commerciale equivalente di $32,97 \times 0,18 = 5,93$ metriquadrati circa;

la superficie commerciale risulta di $49,05 + 5,85 + 5,93 =$ mq 60,83

61 metriquadrati in cifra tonda.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE APPARTAMENTO SUB 37

Stato di consistenza			
APPARTAMENTO SUB 37	Superficie lorda mq	coefficienti delle pertinenze	Superficie commerciale
Piano Terra	49,05	1	49,05
Veranda coperta	14,64	0,40	5,85
Cortile	32,97	0,18	5,93
Superficie commerciale			60,83

La **superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 52,01 metriquadrati circa.

2) APPARTAMENTO sito in Comune di Arzachena Via Pantelleria (Cannigione) n. 24, al piano 1°, distinto in catasto Fabbricati al foglio 17 mapp. 2377 sub 38;

l'appartamento ha accesso da scala esterna pavimentata in cotto; percorso pedonale dal cancello esterno pavimentato in pietra disposta ad *opus incertum*.

Lo stato di manutenzione è **"buono"**,

Dalla veranda splendida **vista mare** sulla spiaggia del borgo.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo, angolo cottura, con placcaggio delle pareti in ceramica 15x15, scala interna cieca nella parte terminale, adibita a ripostiglio, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, pavimentato in ceramica 20x20, placcaggio alle pareti 20x20: due camere da letto, disimpegno, veranda di accesso pavimentata in ceramica 40x40;

La pavimentazione del soggiorno è in ceramica delle dimensioni 40x40, la pavimentazione delle camere è in ceramica 40x40.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile;

Le **porte interne** sono in legno tamburato, infisso di accesso in legno con persiana esterna.

Gli infissi sono in legno mordentato, vetro singolo, persiane in legno. Battiscopa in ceramica delle dimensioni standard.

GLI IMPIANTI

Acqua calda sanitaria;

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

Impianto telefonico, citofonico e TV;

L'impianto igienico sanitario è efficiente;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'appartamento **confina** con scala condominiale e distacco su parti comuni sugli altri lati, salvo altri.

CONSISTENZA

- Consistenza catastale: 4 vani;
- Dati superficie: Totale 50 mq, Totale escluse aree scoperte: 46 mq
- superficie lorda: mq 46,00
- veranda coperta: mq 12,80

Considerato che la veranda coperta produce una superficie commerciale equivalente di $12,80 \times 0,40 = 5,12$ metriquadrati circa;

la superficie commerciale risulta di $46,00 + 5,12 =$ mq 51,12

51 metriquadrati in cifra tonda.

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE APPARTAMENTO SUB 38

Stato di consistenza			
APPARTAMENTO SUB 38	Superficie lorda mq	coefficienti delle pertinenze	Superficie commerciale
Piano 1°	46,00	1	46,00
Veranda coperta	12,80	0,40	5,12
Superficie commerciale			51,12

La **superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 43,71 metriquadrati circa.

3) CANTINA sita in Comune di Arzachena Via Pantelleria (Cannigione) snc, al piano S1, distinta in catasto Fabbricati al foglio 17 mapp. 2377 sub 42;

la cantina ha accesso da scala esterna pavimentata in cotto;

Lo stato di manutenzione è **“buono”**;

Lo **schema distributivo** prevede:

Un unico vano pavimentata in gres;

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al rustico tinteggiate;

La **porta di ingresso** è in legno tamburato;

Sono presenti due porte di accesso.

GLI IMPIANTI

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

La cantina **confina** con sub 25 b.c.n.c., sub 26 e altro fabbricato, salvo altri.

CONSISTENZA

-Consistenza catastale: 28 mq;

-Superficie catastale : 35 mq

-superficie lorda: mq 34,66

la superficie commerciale risulta di **35 metriquadrati in cifra tonda.**

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE CANTINA

Stato di consistenza			
CANTINA	Superficie lorda mq	coefficienti delle pertinenze	Superficie commerciale
Piano S1	35,00	1	35,00
Superficie commerciale			35,00

La **superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 29,93 metriquadrati circa.

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando la storia catastale del compendio pignorato, di cui si allega storico catastale.

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Si precisa che alla data dell’Atto di pignoramento le unità immobiliari in esame erano censite come segue:

- 1)- Foglio 17 - particella 2377 - sub 37- Categoria A/3 - Classe 02 - Vani 4 - Rendita € 413,17 - Cannigione Lu Muntiggiu - piano T
- 2)- Foglio 17 - particella 2377 - sub 38- Categoria A/3 - Classe 02 - Vani 4 - Rendita € 413,17 - Cannigione Lu Muntiggiu - piano 1
- 3)- Foglio 17 - particella 2377 - sub 39- Categoria C/2 - Classe 01 — mq. 12 - Rendita € 63,83 - Cannigione Lu Muntiggiu - piano S1
- 4)- Foglio 17 - particella 2377 - sub 40- Categoria C/2 - Classe 01 — mq. 15 - Rendita € 79,79 - Cannigione Lu Muntiggiu - piano S1

Intestati a:

Diritti: Usufrutto 1/2

Diritti: Proprietà 1/2

ESECUZIONE IMMOBILIARE



Diritti: Nuda proprietà 1/2



In seguito alle variazioni catastali apportate, **ad oggi le unità immobiliari sono censite come di seguito:**

1)- Foglio 17 - particella 2377 - sub 37- Categoria A/3 - Classe 02 - Vani 4 - Rendita € 413,17
Via Pantelleria - Cannigione snc - piano T
Superficie catastale: Totale 54 mq, Totale escluse aree scoperte: 46 mq
Intestati a:

Diritti: Usufrutto 1/2

Diritti: Proprietà 1/2

Diritti: Nuda proprietà 1/2



2)- Foglio 17 - particella 2377 - sub 38- Categoria A/3 - Classe 02 - Vani 4 - Rendita € 413,17
Via Pantelleria - Cannigione snc - piano 1
Superficie catastale: Totale 50 mq, Totale escluse aree scoperte: 46 mq
Intestati a:

Diritti: Usufrutto 1/2

Diritti: Proprietà 1/2

Diritti: Nuda proprietà 1/2



3)- Foglio 17 - particella 2377 - sub 42 - Categoria C/2 - Classe 01 — mq. 28 - Rendita € 148,95 - Via Pantelleria - Cannigione snc - piano S1

Intestati a:

Diritti: Usufrutto 1/2

Diritti: Proprietà 1/2

Diritti: Nuda proprietà 1/2



La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

L'area distinta in catasto, Comune censuario di Arzachena Foglio 17, Particella 2377, ha la seguente destinazione urbanistica:

ZONA “C4” del P.d.F.: Zona di espansione residenziale Arzachena e Cannigione (Art. 51);
Sottozona “C1” del P.U.C. - Ambiti residenziali di espansione esito di processi unitari (Art. 38).

Si allega estratto NTA P.di F. e PUC

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Autorizzazioni amministrative

ESECUZIONE IMMOBILIARE



Il Complesso residenziale sede degli immobili in oggetto, è stato realizzato in seguito a:

- **Concessione Edilizia N. 13/87 del 12.02.1987** relativa alla realizzazione di un Complesso residenziale composto da tre appartamenti nell'ambito della Lottizzazione "Lu Muntiggiu" Lotto N. R1 in Località Cannigione;

- **Inizio dei lavori** in data 26.03.1987;

- **Fine dei lavori** in data 25.05.1988.

DIFFORMITA' RILEVATE IN FASE DI SOPRALLUOGO

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto concessionato:

1.- Appartamento al piano T – sub 37: si è rilevata la presenza di un ripostiglio interno all'abitazione e un ripostiglio sito nel sottoscala esterno all'immobile, non riportato nella planimetria di progetto.

Per la regolarizzazione delle seguenti difformità:

E' necessario richiedere concessione in sanatoria in accertamento di conformità in ottemperanza alla Legge Regionale n. 23/85 art.16

Art. 16 Accertamento di conformità

"1. - Le opere realizzate in assenza del permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge.

3. La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.

*Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri del permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in **misura doppia**."*

Il costo della sanatoria, il cui rilascio è subordinato al pagamento dell'oblazione in misura doppia, è stimato a partire da un minimo di

€ 516,00 x 2 pari a € **1.032,00** oltre spese tecniche pari € 1.000,00 e oneri di legge.

2.- Appartamento al piano 1° - sub 38: Si è rilevata presenza di scala interna cieca nel punto di arrivo, non riportata nella planimetria di progetto; per la regolarizzazione della difformità è necessario inoltrare sanatoria autocertificativa che riporti la scala interna così come nello stato di fatto. Il costo della sanzione amministrativa è di € **500,00** L.R. 23/1985 art.14. oltre spese tecniche pari € 500,00 e oneri di legge.

3) Cantina al PS1 - sub 42: Si è rilevato che la cantina è costituita da un unico vano; nella planimetria di progetto risultano due cantine distinte. Per la regolarizzazione della difformità è necessario inoltrare sanatoria autocertificativa. Il costo della sanzione amministrativa è di € **500,00** L.R. 23/1985 art.14. oltre spese tecniche pari € 500,00 e oneri di legge.

QUESITO N. 7 – “Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8 “Spese”

Non sussistono spese condominiali.

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell’immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **TRE LOTTI**:

LOTTO N. 1

APPARTAMENTO sito in Comune di Arzachena Via Pantelleria (Cannigione) N. 22, al piano T, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, veranda coperta e corte, distinto in catasto Fabbricati al foglio 17 mapp. 2377 sub 37; confinante con sub 4 b.c.n.c., sub 12, sub 13, sub 2 b.c.n.c., salvo altri.

Valore stimato: € 166.718,00

LOTTO N. 2

APPARTAMENTO sito in Comune di Arzachena Via Pantelleria (Cannigione) n. 24, al piano 1°, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, veranda coperta vista mare, distinto in catasto Fabbricati al foglio 17 mapp. 2377 sub 38; confinante con scala condominiale e distacco su parti comuni sugli altri lati, salvo altri.

Valore stimato: € 223.000,00

LOTTO N. 3

CANTINA sita in Comune di Arzachena Via Pantelleria (Cannigione) snc, al piano S1, composta da un unico vano, distinta in catasto Fabbricati al foglio 17 mapp. 2377 sub 42; confinante con sub 25 b.c.n.c., sub 26 e altro fabbricato, salvo altri.

Valore stimato: € 29.000,00

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Gli immobili in oggetto sono pignorati per l’intero.

QUESITO N.11 – “Stato del bene e congruità del canone di locazione”

1 - Attualmente l’appartamento sito in Comune di Arzachena, Via Pantelleria n. 22 - Cannigione - piano T, distinto al N.C.E.U. al foglio Foglio 17 - particella 2377 - sub 37- è occupato dai signori

Titolo dell'occupazione: Contratto di locazione con durata dal 01.03.2020 al 28.02.2024, rinnovato automaticamente per altri 4 anni, con **proroga al 28/02/2028** registrata all'Agenzia delle Entrate in data 05/03/2024.

Il canone di locazione è stato convenuto in complessive € **4.800,00/anno**.

Parere in ordine alla congruità del canone di locazione:

Il valore di mercato alla data del rinnovo è pari a € 7.200,00/anno;

Il canone di locazione è stato convenuto in complessive € 4.800,00/anno;

Visto il contratto di locazione che riporta un canone di € 4.800,00 annui, si rileva che il canone annuo pattuito non è inferiore oltre il terzo al giusto prezzo ex art. 2923, comma 3 c.c..

Pertanto il canone di locazione pattuito risulta essere **congruo**.

2)- Attualmente l'appartamento sito in Comune di Arzachena, Via Pantelleria n. 24 - Cannigione snc - piano 1° distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 - particella 2377 - sub 38, è occupato saltuariamente dal Signor

Titolo dell'occupazione: accordi verbali.

3)- Attualmente la Cantina sita in Comune di Arzachena, Via Pantelleria - Cannigione snc - piano S1, distinta al N.C.E.U. al Foglio 17 - particella 2377 - sub 42, è in uso ai signori ; locatari del piano terra (*Appartamento in Comune di Arzachena, Via Pantelleria n. 22 - Cannigione - piano T, distinto al N.C.E.U. al foglio Foglio 17 - particella 2377 - sub 37*).

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

Non risultano provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

1). - Il valore più probabile dell'**Appartamento** in Comune di Arzachena, piano T, distinto al N.C.E.U. al foglio 17 mapp. 2377 sub 37; è stato stimato a corpo in Euro 300.000,00 al nuovo;

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.75;

- il coefficiente di differenziazione per immobile occupato, pari a 0.75;

si ottiene:

$€ 300.000,00 \times 0,75 \times 0,75 = € 168.750,00$

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta di € 168.750,00

Resteranno a carico dell'acquirente:

ESECUZIONE IMMOBILIARE

- il costo della sanatoria stimato in € 1.032,00 oltre spese tecniche pari a € 1.000,00 per un totale di € 2.032,00 oltre oneri di legge.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 166.718,00**

2). - Il valore più probabile dell'**Appartamento** in Comune di Arzachena, piano 1°, distinto al N.C.E.U. al foglio 17 mapp. 2377 sub 38; è stato stimato a corpo in Euro 280.000,00 al nuovo;

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80;

si ottiene:

$€ 280.000,00 \times 0,80 = € 224.000,00$

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta di € 224.000,00

Resteranno a carico dell'acquirente:

- il costo della sanatoria stimato in € 500,00 oltre spese tecniche pari a € 500,00 per un totale di € 1.000,00 oltre oneri di legge.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 223.000,00**

3). - Il valore più probabile della **Cantina** in Comune di Arzachena, piano S1, distinta al N.C.E.U. al foglio 17 mapp. 2377 sub 42; è stato stimato a corpo in Euro 40.000,00 al nuovo applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.75;

si ottiene:

$€ 40.000,00 \times 0,75 = € 30.000,00$

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta di € 30.000,00

Resteranno a carico dell'acquirente:

- il costo della sanatoria stimato in € 500,00 oltre spese tecniche pari a € 500,00 per un totale di € 1.000,00 oltre oneri di legge.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 29.000,00**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

“OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.

- “Nomisma Immobiliare”: Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano;

- “Consulente Immobiliare” – Informazione specializzata de “Il Sole 24 ORE”;

Sono stati considerati:

- l'età degli immobili;

- lo stato di conservazione;

- la localizzazione e la panoramicità del luogo;

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

la localizzazione;

pregio ambientale e panoramicità;

previsioni di piano;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

grado di finitura e pregio dei materiali;
 stato di manutenzione;
 dotazione di impianti.
 Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:
 - stato di conservazione e manutenzione;
 - età;
 - qualità;
 - occupazione dell'immobile.

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata all'Avv. (per il Creditore procedente) e all'Avv. (per gli esecutati).

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania, 12.11.2025

Arch. Anna Maria Muzzetto

Si allegano:

1.- Verbale di sopralluogo;

2.- Documentazione Catastale in Comune di Arzachena:

- Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:

Immobili siti in Comune di Arzachena, Loc. Cannigione- censiti al N.C.E.U. al Fg 17, mapp. 2377, sb.ni 37, 38, 42;

- storico catastale: visure e planimetrie (Fg 17, mapp. 2377, sb.ni 37, 38, 39, 40);

- Planimetrie catastali immobili aggiornate - scala 1:200;

3.- Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:

- Concessione Edilizia N. 013/87 del 12.02.1987;

Planimetrie di progetto – scala 1:100;

4.- NTA Zona “C4” PdiF;

5.- NTA Zona “C1” PUC;

6.- Contratto di locazione.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[Redacted]

contro

[Redacted]

**INTEGRAZIONE DI PERIZIA E
RISPOSTA ALLE
OSSERVAZIONI**

Il C.T.U.:

Arch. Anna Maria Muzzetto
via Sicilia n°4
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE
Dr.ssa Antonia Palombella

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Data del Rinvio:
11.12.2025

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
contro

Preso atto delle disposizioni del G.E. in data 26.11.2025 con cui il G.E. invita il c.t.u. a stimare separatamente il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto dei beni pignorati, avuto riguardo all'età di ed applicando le tabelle relative ai valori di usufrutto ed a depositare sintetica relazione entro il 5.12.2025, la sottoscritta C.T.U. procede alla stima del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà degli immobili oggetto di perizia:

1.-I valori di usufrutto vitalizio e della nuda proprietà sono stati determinati nella seguente modalità:

determinato il valore della piena proprietà, è stato calcolato il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale di riferimento (2,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

Si riporta di seguito la tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto:

TABELLA DI CALCOLO USUFRUTTO VITALIZIO E NUDA PRORPIETA'
Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto

Anno di riferimento: 2025

Coefficienti di usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024 pubblicato sulla G.U.n. 305 del 31.12.2024

Tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: **2,50%** (tasso di interesse legale)

<i>ETA' DELL'USUFRUTTUARIO IN ANNI COMPIUTI</i>	<i>Coefficiente moltiplicatore legato al tasso di interesse legale 2025</i>	<i>% usufrutto</i>	<i>%nuda proprietà</i>
87/92	6,00	15	85

a). - APPARTAMENTO in Comune di Arzachena, piano T, distinto al N.C.E.U. al foglio 17 mapp. 2377 sub 37;

Valore della piena proprietà: € 166.718,00

Età usufruttuaria: 87 anni

$€ 166.718,00 \times 2,50\% \times 6,00 = 25.007,70/2 = € 12.503,85$

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Pertanto:

- **il valore dell'USUFRUTTO per ½ è pari a € 12.503,85**
(pari al 15% della piena proprietà);
- **il valore della NUDA PROPRIETA' per ½ è pari a € 141.710,30/2 = € 70.855,15**
(pari al 85% della piena proprietà).

b). - APPARTAMENTO in Comune di Arzachena, piano 1°, distinto al N.C.E.U. al foglio 17 mapp. 2377 sub 38;
Valore della piena proprietà: € 223.000,00

Età usufruttuaria: 87 anni

$€ 223.000,00 \times 2,50\% \times 6,00 = 33.450,00/2 = € 16.725,00$

Pertanto:

- **il valore dell'USUFRUTTO per ½ è pari a € 16.725,00**
(pari al 15% della piena proprietà);
- **il valore della NUDA PROPRIETA' per ½ è pari a € 189.550,00/2 = € 94.775,00**
(pari al 85% della piena proprietà).

c). - CANTINA in Comune di Arzachena, piano S1, distinta al N.C.E.U. al foglio 17 mapp. 2377 sub 42;
Valore della piena proprietà: € 29.000,00

Età usufruttuaria: 87 anni

$€ 29.000,00 \times 2,50\% \times 6,00 = 4.350,00/2 = € 2.175,00$

Pertanto:

- **il valore dell'USUFRUTTO per ½ è pari a € 2.175,00**
(pari al 15% della piena proprietà);
- **il valore della NUDA PROPRIETA' per ½ è pari a € 24.650,00/2 = € 12.325,00**
(pari al 85% della piena proprietà).

Preso atto delle Osservazioni alla perizia pervenute alla sottoscritta C.T.U. in data 24.11.2025 dall'
e per essa, quale mandataria , la sottoscritta C.T.U. risponde:

2.-In ordine ai gravami che colpiscono i beni pignorati, il CTU – pag. 8 – ha riportato quanto acquisito dal Certificato notarile:

Ipoteca Giudiziale del 12.4.2012 ai nn. 394/3478 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro: Trapani Antonio e Vaglio Anna Maria, per ½ ciascuno della proprietà, gravante sui subalterni 14, 15 e 27 della particella 2377;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dalla Nota di iscrizione ipotecaria, acquisita dal C.T.U., risulta, invece, che l'ipoteca grava **sul solo usufrutto** (per $\frac{1}{2}$ ciascuno):

diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$

diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$

Si allega: Nota di iscrizione Ipoteca Giudiziale del 12.04.2012 ai nn. 3478/394.

3.-Si conferma il numero generale e particolare delle ipoteche riportato alle pagg. 8/9 della Relazione Tecnica:

IPOTECA GIUDIZIALE DEL 05/05/2017

Reg. Generale N. 3736 – Reg. Particolare N. 591

A favore: Banca Regionale Europea Spa con sede in Cuneo

Contro: _____, per $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà, gravante sui subalterni 14, 15 e 27 della particella 2377;

IPOTECA GIUDIZIALE del 05/05/2017

Registro Generale N. 3738 – Registro Particolare N. 592

A favore: Banca Regionale Europea Spa con sede in Cuneo

Contro: _____, per $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà, gravante sui subalterni 14, 15 e 27 della particella 2377;

IPOTECA GIUDIZIALE del 05/05/2017

Registro Generale N. 3739 – Registro Particolare N. 593

A favore: Banca Regionale Europea Spa con sede in Cuneo

Contro: Trapani Antonio e Vaglio Anna Maria, per $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà, gravante sui subalterni 14, 15 e 27 della particella 2377;

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata all' _____ (per il Creditore procedente), all' _____ (per gli esecutati), all' _____, e agli intervenuti.

Tempio Pausania, 02.12.2025

Arch. Anna Maria Muzzetto

*Si allega:**

Nota di iscrizione Ipoteca Giudiziale del 12.04.2012 ai nn. 3478/394.

ESECUZIONE IMMOBILIARE